

Paris La Défense, le 14 janvier 1999

Le Secrétaire d'État au logement

à Mme et MM. Les préfets de région
Directions régionales de l'équipement
à Mmes et MM les préfets de département
Directions départementales de l'équipement

Titre : Circulaire n° 99-03 du 14 janvier 1999 relative à la mise en oeuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 1999.

Textes sources :

Textes abrogés :

Textes modifiés :

N° NOR : EQUU9910003C
N° circulaire : 99-03/UHC/IUH/1
Mots-clés : Programmation/Aides à la pierre

Réf. classement :

Publication : B.O. J.O.

DESTINATAIRES :

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

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

Circulaire n° 99-03 du 14 janvier 1999 relative à la mise en oeuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 1999

La présente circulaire fixe les orientations majeures de la politique du logement pour 1999. Elle s'inscrit dans le cadre du budget pour 1999 qui confirme la priorité du gouvernement en faveur du logement et conforte le budget 1998.

La nécessité de produire une offre nouvelle de logements locatifs sociaux est réaffirmée. Les moyens du budget 1999 doivent permettre de financer 80 000 PLA et d'adapter la production à la diversité de la demande sociale grâce à la gamme de financements mise en place en 1998. En particulier, l'objectif de réalisation de 10 000 PLA d'intégration pour accueillir les ménages cumulant difficultés économiques et sociales est maintenu.

Compte tenu des difficultés rencontrées dans la réalisation de ce programme en 1998, vous devez faire de sa mise en oeuvre votre objectif prioritaire en 1999 en mobilisant les bailleurs sociaux pour qu'ils utilisent pleinement les moyens mis à leur disposition et notamment ceux destinés au financement des PLA I. Vous vous attacherez à lever les obstacles éventuels relevant du niveau local que vous auriez pu identifier avec eux.

Vous vous assurerez que les projets, éléments d'une politique urbaine, tendent (par leur nature, leur localisation...) à faciliter la mixité sociale, à lutter contre la ségrégation, à maîtriser l'étalement urbain.

Votre démarche de programmation doit s'articuler avec les réflexions que vous avez commencé à mener pour l'élaboration des contrats Etat-Région ; elle guidera les négociations que vous allez mener en 1999 concernant les actions contractualisables en matière de logement. Celles-ci devront être une réponse aux enjeux d'équilibre social et territorial mis en évidence par les diagnostics menés à l'échelle des agglomérations.

Pour mener à bien ces réflexions et études, je vous incite à poursuivre le travail engagé en commun avec les agences d'urbanisme sur les agglomérations où elles sont présentes.

De façon plus générale, vous avez la possibilité de mobiliser les crédits d'études locales habitat et urbanisme réunis sur le même chapitre 57-30/40 et revalorisés (une circulaire spécifique en précise les modalités d'utilisation).

I. Orientations principales

1. Poursuivre l'effort de production d'une offre locative sociale diversifiée

1.1. Financer 80 000 PLA

Vous prendrez toute initiative permettant de rappeler à vos partenaires, et en premier lieu les bailleurs sociaux, la nécessité d'une reprise de la production locative sociale pour répondre à la demande. Diverses mesures prises au cours de l'année 1998 doivent favoriser cette relance : baisse des taux des prêts PLA, accord avec le 1% logement sur le financement du logement locatif social, augmentation des plafonds de ressources des ménages, exonération pendant 15 ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les opérations PLA en acquisition amélioration.

Ces 80 000 PLA correspondent à une prévision de répartition entre :

- 38 000 PLA CDC ordinaires;
- 5 000 PLA construction-démolition ;
- 20 000 PLA LM ;
- 10 000 PLA I ;
- 7 000 PCLS du CFF.

Vous recevrez comme en 1998 une notification globale d'un contingent d'agrément couvrant l'ensemble des PLA financés avec un prêt CDC, ce qui vous permettra, dans le cadre de ces objectifs nationaux, d'adapter au mieux votre production à la demande locale.

- *Vous programmerez l'ensemble de ces contingents dans un souci de mixité sociale.*

La moitié des ménages occupant le parc locatif social a des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources PLA (proportion qui passe à 55 % pour les nouveaux ménages entrant en HLM). Répondre à cette demande en développant une offre significative et banalisée de PLA avec loyer bien pris en compte dans le calcul de l'APL doit être votre objectif .

Pour atteindre cet objectif vous avez la possibilité:

- de réaliser du PLA à loyer modéré dans la proportion globale au niveau départemental de un PLA-LM pour 2 PLA ordinaires, proportion qui peut être modulée selon les caractéristiques des opérations, des bailleurs et de la demande,
- de réaliser des opérations mixtes PLA/PLA-LM en fixant un loyer unique de l'opération résultant de l'addition des loyers PLA/PLA-LM (soit 90 % lorsque l'opération comporte autant de logements de chaque catégorie) sous réserve que les loyers de chaque logement restent inférieurs au plafond pris en compte dans le calcul de l'APL. Ces opérations peuvent bénéficier de la subvention au titre du PLA expérimental dès lors qu'elles s'inscrivent dans la programmation locale au titre de la politique nationale et régionale d'innovation et de progrès technique, notamment le programme « logement à qualité et coût maîtrisé » .

Vos priorités iront également :

- aux opérations localisées dans les communes ayant peu de logements sociaux au sens de la LOV ;

- au financement de petites opérations d'acquisition-amélioration bien insérées dans le tissu existant. Tout en participant au remodelage des quartiers anciens, elles permettent de freiner l'extension urbaine, garantissent à leurs occupants une meilleure intégration sociale et urbaine et facilitent leur accès à l'ensemble des équipements de la ville. Sur le plan financier, l'équilibre de ces opérations est maintenant amélioré par l'exonération durant 15 ans de la TFPB.

- *Vous mettrez en oeuvre les dispositions introduites par la loi relative à la lutte contre les exclusions.*

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, il vous est demandé de rechercher des solutions pérennes de relogement des ménages concernés.

Concernant les aires de stationnement, les articles 46 et 47 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions en ont sensiblement modifié les règles de construction et de location.

Désormais, quelles que soient les dispositions du POS il ne peut plus être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

En outre, les POS peuvent ne pas imposer la réalisation de parkings lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable en PLA acquisition amélioration ou en PALULOS, dans les cas mentionnés aux articles 46 et 47 de la loi susvisée.

Enfin, l'article 47 précise que dans les ensembles collectifs construits avec des financements PLA ou PCL, la location des logements ne peut être subordonnée à celle d'un parking ou garage.

- *Dans les départements à dominante rurale, le PLA peut être un accompagnement au développement notamment dans les zones de revitalisation rurale, mais compte tenu des phénomènes de vacance qui se développent dans le parc PLA récent dans certains de ces secteurs, vous ne programmerez des PLA qu'après une analyse particulièrement fine du marché local et des besoins. Vous vous efforcerez d'encourager les opérations d'acquisition-amélioration dans les bourgs.*
- *Sur l'ensemble des opérations, vous serez très vigilants sur le niveau de la quittance (loyers du logement lui-même et des annexes + charges locatives), l'objectif étant d'assurer la meilleure solvabilisation par l'APL.*

Les modalités de décision et de gestion des contingents d'agrèments et des subventions restent identiques à celles de 1998.

Afin d'assurer le suivi et la stimulation de la consommation des dotations PLA et mobiliser les acteurs intéressés, je vous demande de constituer au niveau départemental et réunir régulièrement un comité de pilotage.

Ce comité, placé sous votre autorité, réunira tous les acteurs intéressés : constructeurs sociaux concernés, maires, CDC, représentants du 1%, conseil général, ... La composition et le nombre de représentants seront adaptés aux caractéristiques du département.

1.2. La mise en oeuvre du programme spécifique pour les plus défavorisés

Le financement reconduit pour 1999 de 10 000 PLA I nécessitera que se poursuive l'engagement de votre part sur le sujet. Le coordonnateur des services de l'Etat que vous avez désigné en début 1998

doit rester mobilisé pour animer et assurer un suivi régulier de ce programme. Vous me confirmerez le nom de ce responsable départemental.

M. le secrétaire d'Etat au logement présidera une réunion trimestrielle de ces coordonnateurs.

Pour préparer la prochaine réunion, vous me ferez part, sous le timbre UC \ IUH 1, sans attendre les accords collectifs départementaux à conclure avec les organismes de logement social, des moyens mis en oeuvre localement pour répondre aux besoins des ménages rencontrant des difficultés particulières d'accès au logement et identifiés par le PDALPD ou comme figurant depuis longtemps sur des listes d'attente. Vous me transmettez également un état de suivi de ces PLA I, conforme à l'annexe 1.

Un objectif sera fixé par région comme en 1998. Chaque préfet de région devra le répartir entre départements. La circulaire n° 98-62 du 20 mai 1998 vous a rappelé les conditions de mise en oeuvre et de suivi de ces 10 000 PLA I.

En complément du programme PLA I, vous pouvez poursuivre le financement de logements d'urgence pour créer des capacités d'accueil temporaire préalables à l'octroi d'un logement définitif. Il peut s'agir notamment d'aménagement de logements dans des immeubles vacants non éligibles aux aides à la réhabilitation destinés à être démolis ou temporairement mis à disposition.

Le financement de ces opérations est totalement déconcentré depuis le 1er janvier 1998. Afin d'assurer le suivi de vos décisions, je vous rappelle que vous devez m'adresser pour toute opération financée la fiche annexée à la circulaire n° 98-70 du 2 juillet 1998 (qui fixe ces nouvelles modalités de déconcentration).

Le financement de la ligne d'urgence s'impute toujours sur le chapitre 65-48/10. Ce chapitre sera abondé lorsque vos besoins auront été recensés. Pour ce faire, je vous demande de me retourner, renseigné au niveau régional, le tableau joint en annexe 2 pour le 15 février 1999.

1.3. L'accord avec les partenaires du 1% logement.

L'Etat et le « 1% logement » ont signé le 3 août 1998 une convention pour moderniser les interventions du 1 % logement.

Les interventions du 1% en faveur du logement locatif social y sont réaffirmées. L'objectif d'investissement annuel du 1% est de 4,5 milliards de F (dont 300 MF pour les opérations PLI). Parallèlement, la contribution du 1% au budget de l'Etat diminue progressivement pour s'éteindre en 2003.

Ces interventions en matière de locatif social doivent notamment permettre de diminuer le loyer d'équilibre des opérations.

Cet accord doit permettre au niveau local une pleine utilisation des possibilités de financement du 1% en direction des opérations PLA.

2.° Améliorer le cadre de vie des habitants et renforcer l'attractivité des quartiers

2.1. Réhabiliter et rénover le parc social

- **Les PALULOS**

Le budget 1999 permet de financer la réhabilitation de 120 000 logements en PALULOS comme en 1998.

Les modalités de subvention mises en place au 1er janvier 1998, en accompagnement du taux réduit de TVA à 5,5 % sur les travaux, continuent de s'appliquer. Votre décision de subvention vaut agrément pour le bénéfice de la TVA à taux réduit.

Pour établir votre programmation PALULOS, vous devrez intégrer une préoccupation de gestion locative et urbaine de proximité : la réhabilitation du bâti n'aura son plein effet que si l'évolution de la quittance est maîtrisée et l'environnement traité.

Dans cette optique, doivent être prioritaires :

- les opérations situées dans les quartiers de la géographie prioritaire de la politique de la ville ;
- celles qui accompagnent un projet de renouvellement urbain (cf. 2.2 ci-dessous) ; dans ce cas, lorsque des restructurations lourdes seront nécessaires, vous pourrez autoriser en concertation avec la CDC l'abaissement à 3,8% du taux du prêt complémentaire à la PALULOS dans le cadre de l'enveloppe de 10 Mds visée ci-après pour faciliter l'équilibre de l'opération ; la durée du prêt pourra en outre être portée jusqu'à 25 ans ;
- celles qui permettent des économies de charges locatives ; vous demanderez aux organismes les éléments permettant d'apprécier ces économies consécutives aux travaux ;
- les opérations intégrant la réalisation de loges de gardiens.

Dans les départements à forte composante rurale, vous financerez les PALULOS communales permettant la réalisation de logements locatifs sociaux en centres bourgs.

De manière générale, vous tiendrez compte dans votre programmation PALULOS des efforts faits par les organismes bailleurs en matière de logements des plus défavorisés et de financement des opérations très sociales (PLA-LM et I).

Vous vous assurerez par ailleurs de la qualité de la concertation avec les locataires.

- **Les autres opérations**

Pour les opérations non subventionnées d'amélioration, de transformation ou d'aménagement de logements locatifs sociaux conventionnés, vous continuerez à délivrer un agrément ouvrant droit au bénéfice de la TVA à 5.5 %. L'annexe 3 vous apporte des précisions concernant l'agrément et vous propose des mesures de simplification de son instruction. Elle rappelle également l'intérêt d'inciter les organismes à élaborer un plan annuel de travaux.

Quant aux opérations d'amélioration qui ne s'avèrent pas prioritaires, elles peuvent toujours bénéficier du prêt à l'amélioration sans prime (PAM) de la CDC.

2.2. Engager le renouvellement urbain

La mise en oeuvre d'opérations ambitieuses de renouvellement urbain est nécessaire dans de nombreux quartiers dévalorisés. Selon le diagnostic effectué, 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 et des démolitions. Elles doivent s'accompagner d'une gestion urbaine de proximité adaptée.

Je vous demande de vous engager résolument dans cette politique de restructuration urbaine pour laquelle vous pourrez compter sur l'appui des chargés de missions territoriaux de ma direction.

Ces opérations, impliquant fortement les représentants des collectivités territoriales et les organismes HLM, ont vocation à être contractualisées dans les futurs contrats d'agglomération et de ville. Dans cette perspective, vous engagerez, dès cette année, des réflexions avec vos partenaires. Vous veillerez à ce que les habitants des quartiers concernés soient associés à cette réflexion et à l'élaboration des projets.

Vous ferez appel aux divers moyens financiers existant :

- les subventions pour démolition, conformément à la circulaire du 22 octobre 1998.

Par ailleurs, le CIV du 2 décembre 1998 a décidé d'homogénéiser à 35 % les taux de subvention des opérations de changement d'usage de logements sociaux, taux qui étaient auparavant différents selon qu'il s'agissait d'implanter des services publics (taux antérieur : 20%) ou des activités privées (taux de 35 %).

- Le PLA construction-démolition

Ses conditions de mise en place ont été précisées par la précédente circulaire de programmation pour 1998 et la circulaire du 22 octobre 1998.

Je vous rappelle que les PLA construction-démolition sont destinés au relogement des ménages lors d'opérations de démolition. Toutefois, 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, des opérations mixtes PLA-CD / PLA-LM ou PLA-I peuvent être financées sur le site ou sur un autre secteur de la ville ou de l'agglomération, en ayant, en tout état de cause, le souci d'une répartition équilibrée des logements sociaux à l'échelle de la ville ou de l'agglomération. Comme pour toute opération de PLA-CD, les subventions doivent viser à ramener la dépense nette des ménages au plus près du niveau antérieurement acquitté.

Le PLA-CD peut également être mobilisé pour reloger des ménages en sortie d'insalubrité du parc privé.

Dans le but de favoriser le montage des opérations de construction démolition, vous pouvez si le projet de démolition est conforme à la circulaire du 22 octobre 1998 portant sur la démolition et le changement d'usage, programmer les PLA-CD sans attendre l'accord préalable de la commission interministérielle chargée d'instruire les dossiers de subventions pour démolition. Si l'enjeu vous paraît être important, vous solliciterez la commission pour qu'elle émette un accord de principe avant d'accorder l'agrément PLA-CD.

- L'enveloppe de 10 Mds de francs de la CDC à 3,8 % sur trois ans

Cette enveloppe de prêt, gérée par la CDC et à destination des organismes HLM, des SEM ayant dans leur objet statutaire la réalisation de logements et des collectivités territoriales, fait l'objet d'une circulaire spécifique. Elle est notamment destinée à financer, outre les opérations de reconstruction-

démolition PLA-CD visées ci-dessus, les opérations de démolition, de restructuration lourde du bâti subventionnées en PALULOS et les aménagements urbains liés à ces programmes. Cette circulaire précisera que la décision d'octroi de prêt par la CDC est soumise à un avis conforme de votre part.

- L'enveloppe de 10 Mds de francs "prêts projets urbains" est, elle, directement gérée par la CDC mais participe à l'effort des pouvoirs publics en direction du renouvellement urbain. Elle permet de financer les travaux de revalorisation urbaine, sociale et économique des quartiers en difficulté et d'intervenir ainsi notamment sur les équipements publics et les espaces extérieurs.

- La ligne « qualité de service » (65-48/02).

Depuis 1997, il n'était plus prévu de dotation déconcentrée sur la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » (ch. 65-48/02). Seul était doté le fonds d'intervention HLM finançant les actions de modernisation des organismes HLM.

Afin de soutenir l'intervention des organismes bailleurs confrontés à des difficultés liées à la vacance ou à un fort taux de rotation des locataires, le CIV du 2 décembre dernier a décidé, à titre expérimental, de réabonder de 50 MF la ligne « qualité de service ».

Le nouveau champ des actions subventionnables dans les quartiers relevant de la géographie prioritaire de la politique de la ville concerne :

- les travaux légers d'amélioration visant à renforcer l'attractivité du parc et concernant les logements et parties communes;
- les travaux concernant la sécurité, la création ou l'amélioration de petits locaux collectifs, l'évacuation des ordures ménagères ;
- les diagnostics réalisés par les bailleurs sociaux visant à la mise en place d'une gestion commune sur un quartier ou les diagnostics permettant de clarifier, pour les organismes en difficulté financière, ce qui relève en matière de gestion urbaine de leur compétence propre et de celle d'autres intervenants.

Le taux maximal de subvention est de 50 %, la subvention étant plafonnée à 10 000 F par logement pour les travaux et à 150 000 F pour les diagnostics. Les crédits seront délégués sur la base de conventions signées localement. Les conditions d'utilisation de ces crédits seront précisées par une circulaire en cours de préparation.

Le fonds d'intervention HLM, mis en place par la convention Etat/UNFOHLM du 17 janvier 1995 permet de financer des actions de modernisation des organismes HLM. Le financement de ces actions est reconduit en 1999. Le fonctionnement du fonds a été modifié en 1998 pour permettre une délégation plus rapide aux organismes d'HLM des crédits qui leur permettront de démarrer rapidement les actions de modernisation nécessaires. Des dotations de catégorie II sont déléguées à chacune des directions régionales de l'Equipement (déclassement en application de l'article 25 du décret n° 82-390 du 10 mai 1982) afin de leur permettre d'effectuer directement les engagements juridiques et comptables des subventions accordées aux organismes d'HLM dans le cadre de ce fonds. L'annexe 4 expose en détail les modalités de fonctionnement du fonds.

Vous inviterez les organismes HLM à engager des études prospectives ou des plans patrimoniaux visant à prévoir pour plusieurs années les besoins de maintenance, l'évolution des moyens de gestion et l'investissement immobilier (réhabilitation avec ou sans PALULOS, changement d'usage, démolition...) et à fixer les besoins en financement par groupes immobiliers. Ces plans pluriannuels devront être examinés avec vos services et vous permettre de fixer les priorités de financement.

3. Soutenir la réhabilitation du parc privé grâce à la baisse de la TVA sur les travaux ANAH conventionnés

La loi de finances pour 1999 a décidé l'extension du taux réduit de TVA à 5,5%, à compter du 1er janvier 1999, aux travaux d'amélioration de l'habitat subventionnés par l'ANAH sous réserve que les logements concernés bénéficient d'une convention APL. Cette mesure ne remet pas en cause les conditions de subvention actuelles.

En outre, les moyens du budget 1999 sont maintenus : 815 MF pour la PAH ; 2 200 MF pour l'ANAH.

Par ailleurs, dans les zones de revitalisation rurale, l'ANAH peut désormais subventionner la transformation en logements locatifs d'immeubles non affectés initialement à cet usage lorsqu'ils sont situés en zone bâtie agglomérée (décret n°98-1149 du 16 décembre 1998 publié au J.O. du 17 décembre 1998).

Concernant la PAH, le décret n°98-1175 du 21 décembre 1998 publié au J.O. du 23 décembre 1998 vient d'étendre le champ de la subvention pour sortie d'insalubrité aux propriétaires occupants qui effectuent des travaux d'urgence de lutte contre le saturnisme en application de l'article L.32-2 du code de la santé publique.

Des informations sur les autres mesures fiscales prises en loi de finances pour 1999 sont indiquées en annexe 5.

II. Autres orientations

1. Hébergement des populations spécifiques

Les structures destinées à accueillir les personnes âgées ou les personnes handicapées pourront bénéficier des financements ordinaires du logement locatif social (en PLA et en PALULOS). Je vous invite à utiliser pleinement les possibilités offertes par les annexes à l'article R.353-161 du CCH quant aux conditions d'attribution et d'occupation permanente des logements-foyers pour personnes âgées.

Vous continuerez à orienter vers le prêt hébergement de la CDC les opérations d'hébergement des étudiants; je vous rappelle que ce prêt n'ouvre pas droit au conventionnement APL.

2. Les résidences sociales

• Cadre général :

Il vous est rappelé, conformément à la circulaire interministérielle du 19 avril 1995 (relative à la mise en oeuvre des décrets n°94.1128, 1129 et 1130), que les logements-foyers pour jeunes travailleurs et pour travailleurs migrants ayant fait l'objet d'un conventionnement à l'APL avant 1995 deviennent

des résidences sociales dès lors que la convention en cours expire : une nouvelle convention de type résidence sociale est alors conclue avec le propriétaire et le gestionnaire.

L'octroi d'un financement aidé de l'Etat, pour toute opération relative aux logements-foyers pour jeunes travailleurs et pour travailleurs migrants conventionnés avant 1995, doit vous conduire aussi à dénoncer la convention APL en cours (avant son expiration) et conclure une nouvelle convention de type résidence sociale.

Une convention « résidence sociale » peut enfin être mise en oeuvre à la demande du propriétaire en cours de convention.

Dans tous les cas, il vous appartient :

- de vous assurer de l'existence et de la validité d'un projet social,
- d'agréeer le gestionnaire,
- d'exiger un bilan annuel,

tels qu'ils sont définis dans la circulaire du 19/04/95.

- **Plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants et création de la Commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI)**

L'arrêté interministériel du 9 juin 1998 a créé la CILPI qui se substitue désormais à la CNLI.

La CILPI est chargée de définir les orientations et de coordonner toutes les actions de l'Etat relatives au logement des populations immigrées. Priorité est donnée à la mise en oeuvre du plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants s'adossant à l'article 1er de la convention Etat-UESL du 14/05/97, dont les modalités d'application sont précisées dans la circulaire interministérielle du 18 juin 1998.

Vous avez désigné un chef de projet départemental qui assurera localement la coordination des actions de l'Etat en faveur du logement des immigrés et en particulier du traitement des foyers. Il est le correspondant dans votre département du Délégué général de la CILPI.

3.La surcharge foncière

Conformément à mes instructions dans les circulaires de programmation des années précédentes, les subventions pour surcharge foncière ne doivent être mobilisées qu'à bon escient.

Vous veillerez notamment à ce que le coût du foncier pour le logement social n'excède pas celui du foncier pour le logement libre et que la subvention soit en priorité utilisée pour favoriser la production de logements sociaux en faveur des ménages les plus modestes.

Hormis l'Ile-de-France où la surcharge foncière relève du FARIF, les subventions s'imputent sur le chapitre 65-48/10, ou le chapitre 65-48/03 lorsque elles concernent des opérations très sociales. En cas de subvention d'opérations mixtes PLA / PLA-LM, les financements sur chaque article sont calculés au prorata des surfaces de chaque catégorie de logements. Ces subventions peuvent également être utilisées dans des opérations de PLA construction-démolition.

4.La politique technique

- **bâtiment et santé**

La santé et la sécurité des occupants et utilisateurs des bâtiments comme des professionnels de la construction, sont une préoccupation majeure du ministère de l'équipement en matière de politique technique. Des actions sont engagées concernant l'amiante, les peintures au plomb, le radon.

Vous devez impérativement identifier au sein de vos services un ou des correspondants chargés du suivi de ces dossiers.

Il vous appartient de participer activement, en concertation avec les autres services déconcentrés à l'information et la formation du public et plus particulièrement des acteurs de la construction ; vous devez veiller à la prise en compte de ces risques dans les opérations que vous conduisez ; vous devez participer à la mise en œuvre de ces politiques en fonction des instructions spécifiques qui vous sont adressées.

- **Amélioration de l'acoustique dans le logement existant**

Certains départements sont concernés par l'expérimentation portant sur la réhabilitation acoustique de 1000 logements, pilotée conjointement par la DGUHC et l'UNFOHLM. Il est rappelé que ces opérations rentrent dans le cadre de la PALULOS et sont subventionnables à hauteur de 25% du coût des travaux, puisqu'il s'agit d'opérations à caractère expérimental

- **Secteur Pilote d'initiative régionale (SPIR)**

Une rénovation du SPIR est en cours. Les DRE doivent en premier susciter des opérations portant sur les deux thèmes nationaux (le logement à coûts maîtrisés et la gestion de la qualité) et dans le champ prioritaire que constitue l'existant. Un effort particulier est à effectuer pour développer le secteur « opérations de référence » qui porte actuellement sur le thème de la démarche qualité.

Il vous appartient d'arrêter pour l'année 1999, le contingent de logements neufs PLA à réserver au niveau régional dans le cadre de la politique technique et, sur la dotation fongible régionale, le montant des crédits nécessaires pour les éventuelles subventions, tant pour le neuf que pour la réhabilitation.

Par ailleurs, conformément à l'esprit qui a présidé à la création de la DGUHC, les opérations expérimentales doivent faire l'objet d'une approche large incluant la dimension insertion urbaine.

III. Calendrier de la programmation

L'engagement rapide des crédits déconcentrés et des contingents d'agrément doit être un de vos objectifs prioritaires.

Le calendrier de programmation 1999 est fixé comme suit :

- notification des enveloppes régionales dans la première quinzaine de janvier 1999,
- réunion de la CAR dans la deuxième quinzaine de janvier,
- notification de la programmation avant le 15 février 1999, ce qui implique la consultation du CDH avant cette date.

Sur le plan comptable, le calendrier est le suivant :

- délégation des premières dotations régionales (autorisations de programme et contingents) aux Préfets de Région avant fin janvier 1999,
- subdélégation des crédits et contingents par le Préfet de Région dès réception des dotations régionales.

Un état des consommations à la fin du premier semestre vous sera demandé. Selon les résultats constatés, il pourra être procédé à un redéploiement entre régions sur certains chapitres au début de septembre.

Vous me rendrez compte, sous le timbre UC/IUH2, de la mise en oeuvre de ces instructions ainsi que de vos suggestions pour en améliorer l'efficacité et des difficultés que vous pourriez éventuellement rencontrer.

Pour le Secrétaire d'Etat au Logement
Le Directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction

Pirerre-René LEMAS

Le Contrôleur Financier

L. DURVYE

-

ANNEXE 1

BILAN DE REALISATION DES LOGEMENTS PLA-I

Département :

Nom du responsable départemental :

N° Tél. :

	Nombre d'opérations	Nombre de logements	Montant subvention
Objectifs fixés pour l'année 1998			
Financements intervenus			
dans l'ancien avec travaux			
dans l'ancien sans travaux			
dans le neuf			
en collectifs			
en individuels			

A retourner au bureau UC / IUH 1 -.

-

ANNEXE 2

BESOINS EN CREDITS D'URGENCE

REGION :

Commune d'implantation	Maître d'ouvrage	Nombre de places	Coût de l'opération	Subvention sollicitée
TOTAL				

A retourner à UC / IUH 2 pour le 15/02/99 - Fax : 01/ 40.81.91.00

ANNEXE 3

APPLICATION DU TAUX RÉDUIT DE TVA À 5,5 % AUX OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX CONVENTIONNÉS FINANCÉES SUR FONDS PROPRES.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi de finances pour 1998, les travaux d'amélioration de transformation ou d'aménagement de logements conventionnés en application de l'article L.351-2-2° et 3° du code de la construction et de l'habitation peuvent bénéficier du taux réduit de TVA de 5,5 % dès lors que les opérations ont été agréées.

Le dispositif de TVA à taux réduit applicable aux travaux d'amélioration est maintenant entré en période de croisière. Aussi est-il nécessaire de tirer les enseignements de l'application de ce dispositif pour les travaux d'amélioration financés sur fonds propres.

Sur ce point, la présente annexe rappelle la procédure de l'agrément (I) et vous propose des simplifications utiles pour améliorer les conditions de l'instruction (II).

I/ Agrément pour les travaux d'amélioration réalisés sur fond propres

L'instruction spécifique porte nécessairement sur :

- la vérification du conventionnement APL dont la durée restant à courir ne peut être inférieure à cinq ans,
- l'examen de la nature des travaux, les travaux d'entretien étant expressément exclus du champ d'application de la mesure,
- l'identification des logements concernés.

Réglementairement la décision d'agrément intervient avant le démarrage des travaux. Elle permet aux services fiscaux de délimiter le secteur distinct d'activité sur lequel la livraison à soi-même (LASM) pourra s'appliquer. A la fin de la première année de mise en oeuvre, plusieurs observations peuvent être faites :

- cet agrément constitue un élément de sécurité juridique et financière pour les organismes qui seraient exposés, en son absence, à un risque non négligeable de redressement fiscal lors d'un contrôle ultérieur exercé par la direction départementale des services fiscaux ;
- la délivrance de l'agrément doit aider les organismes à respecter les termes de la loi et de la sixième directive européenne du 17 mai 1977 qui limitent le taux réduit de TVA à la « livraison, construction, rénovation et transformation de logements fournis dans le cadre de la politique sociale ». Il apparaît, que la plupart des opérations respectent désormais ces limites et que les rejets des services sont beaucoup moins nombreux que pendant les premières semaines d'instruction ;
- le suivi de ces opérations donne la possibilité d'acquérir progressivement une meilleure connaissance des politiques de réhabilitation mises en oeuvre par les bailleurs sociaux. Il doit ainsi permettre aux DDE d'avoir un dialogue plus éclairé avec les organismes sur leur gestion patrimoniale en vue de la programmation des PALULOS ;

II/ Eléments de simplification de l'instruction

Pour faciliter l'instruction des agréments, il est souhaitable que des échanges de procédures améliorées puissent se développer entre DDE mais également avec la direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction ; celle-ci vous informera des innovations intéressantes.

D'ores et déjà, certaines actions mises en place dans plusieurs départements sont indiquées ci-dessous :

- a) l'échange de fichiers entre les services et les bailleurs sociaux, contenant les données figurant obligatoirement dans la décision d'agrément (identification et montant des travaux essentiellement) facilite l'établissement de ces décisions,
- b) l'informatisation de la procédure et, en particulier, du conventionnement permet d'alléger l'instruction des demandes en n'exigeant du constructeur la production de la convention qu'une seule fois au démarrage de l'opération, les vérifications ultérieures étant effectuées sur la base des données informatiques actualisées, dans un fichier à la DDE,
- c) les dispositions de l'article R.326-3 du code de la construction et de l'habitation (art. 2 du décret 98-331 du 30 avril 1998) prévoient que la décision favorable d'agrément peut être accordée pour un programme de travaux établi pour une année civile. Cette possibilité est utilisée par les maîtres d'ouvrages sociaux qui ont une très bonne connaissance de leur patrimoine et qui anticipent suffisamment les interventions à réaliser. En encourageant les organismes d'HLM à présenter des programmes annuels, les demandes d'agréments établies pour une année civile seront moins nombreuses.
- d) l'organisation d'échanges entre les responsables locaux des services fiscaux et le cas échéant les principaux bailleurs concernés (par exemple sous forme de réunions) peut s'avérer utile afin de définir en commun les conditions dans lesquelles les agréments pourront être accordés et en particulier de bien cibler le champ des dépenses éligibles au taux réduit de TVA.

Dans le cadre des réunions périodiques des clubs des praticiens de l'habitat, des journées d'informations et d'échanges ont été organisées, notamment sur le dispositif de la TVA à 5,5 %. La DGUHC (bureau FB3 et chargé de mission fiscalité) reste à votre disposition pour répondre à d'éventuels nouveaux besoins de formation.

ANNEXE 4

ACTIONS DE MODERNISATION FINANCEES DANS LE CADRE DU FONDS D'INTERVENTION HLM

Conformément à la convention passée entre l'Etat et l'UNFOHLM le 17 Janvier 1995, le Fonds d'Intervention HLM a été mis en place afin de favoriser l'adaptation des pratiques professionnelles des organismes d'HLM.

Ce Fonds apporte des aides aux organismes d'HLM pour leurs investissements immatériels liés à des actions de modernisation.

I) les modalités de délégation de crédits

Jusqu'au premier semestre 1998, les dossiers présentés par les organismes HLM dans le cadre du Fonds d'Intervention HLM faisaient l'objet de l'octroi de subventions de l'Etat sur le chapitre 65-48, article 02 en catégorie I.

Des autorisations de programmes étaient ensuite déléguées aux préfets des départements concernés, à charge pour eux d'en effectuer le règlement.

Depuis le début de l'année 1998 et dans le cadre de la déconcentration des crédits de l'Etat, dorénavant des dotations de catégorie II sont déléguées pour chaque exercice budgétaire en deux fois à chacune des Directions Régionales de l'Equipement afin de leur permettre d'effectuer directement les engagements juridiques et comptables des subventions accordées aux organismes HLM dans le cadre du Fonds d'Intervention HLM. Les crédits de catégorie II sont délégués par le bureau de la gestion des financements de la DGUHC.

Le Comité Exécutif de ce Fonds continue à se réunir et à examiner les dossiers des organismes qui leur sont adressés par les comités Paritaires Régionaux du Fonds d'Intervention HLM.

Le Comité Exécutif émet pour chaque dossier un avis qui spécifie le montant de la subvention à octroyer à l'organisme.

Les Directions Régionales de l'Equipement peuvent lancer la procédure d'engagement des crédits dès réception du compte rendu du Comité Exécutif du Fonds d'Intervention HLM mentionnant pour chaque dossier l'avis du Comité Exécutif qui spécifie le montant de la subvention à octroyer à l'organisme.

Les Directions Régionales de l'Equipement doivent veiller à organiser une procédure de notification des crédits qui permette à l'organisme HLM bénéficiaire d'une subvention d'entamer son action le plus tôt possible après la décision favorable du Comité Exécutif.

II) Organismes pouvant bénéficier des aides du Fonds

Peuvent bénéficier d'une aide du Fonds d'Intervention HLM les organismes HLM qui gèrent un patrimoine locatif social.

Il s'agit donc des Offices d'HLM et OPAC, des SA d'HLM et des Sociétés Coopératives d'HLM ayant un patrimoine locatif.

III) Les dépenses subventionnables

Le Fonds d'Intervention peut subventionner :

a) L'achat de prestations intellectuelles

Il peut s'agir de conseils, d'études, d'acquisition de logiciels, quand celles-ci s'inscrivent dans une démarche de modernisation.

Seuls les coûts externes correspondant à de telles prestations peuvent donc être pris en compte à ce titre dans l'assiette de subvention.

b) Des dépenses de formation

Ne sont prises en compte que les dépenses pédagogiques.

Les dépenses correspondant à des frais de transport, d'hébergement ou de salaires ne sont par contre pas subventionnables.

Par ailleurs, les dépenses de formation subventionnables doivent s'inscrire dans une démarche plus large de modernisation et correspondre à un effort particulier qui ne peut pas être pris en charge par le plan de formation de l'organisme.

En outre, l'organisme demandeur devra consacrer un budget global de formation supérieur à l'obligation légale.

c) Des charges salariales

Des charges salariales correspondant à une durée maximale d'une année peuvent être prises en compte dans deux cas uniquement :

- recrutement pour un profil de poste correspondant à une activité nouvelle dans la profession.
- renforcement temporaire par un contrat à durée déterminée en vue de la conduite d'une action de modernisation.

V) Montant des Subventions

Le taux plafond des subventions est de cinquante pour cent (50%) et ne peut pas dépasser quatre-cent mille francs par action subventionnée.

L'assiette de la dépense subventionnable est constituée des dépenses toutes taxes comprises (TTC) correspondant aux actions de modernisation.

ANNEXE 5

LES MESURES FISCALES RELATIVES AU LOGEMENT CONTENUES DANS LA LOI DE FINANCES POUR 1999

La loi de finances pour 1999 est particulièrement riche en mesures fiscales intéressant le logement. Les opérations suivantes connaissent des modifications dans leur traitement fiscal :

1°) Réalisation de travaux subventionnés par l'ANAH sur des logements conventionnés

Désormais, de tels travaux seront soumis au taux réduit de TVA à 5,5 %, et non plus au taux normal de 20,6 % (article 32 de la loi de finances). La mesure s'applique aux travaux pour lesquels l'aide est attribuée à compter du 1^{er} janvier 1999. Des précisions relatives aux modalités pratiques de cette mesure vous seront données prochainement.

2°) Acquisition de logements anciens

Elle est soumise aux droits de mutation à titre onéreux, qui se décomposent en une taxe départementale (4,2 % à 5%), une taxe communale (1,2 %) et une taxe régionale (1,6 %). Cette dernière est supprimée pour les acquisitions réalisées à compter du 1^{er} septembre 1998 (article 34).

3°) Acquisitions de terrains à bâtir par des personnes physiques

Lorsqu'elles sont conclues à compter du 22 octobre 1998, ces acquisitions ne supportent plus la TVA au taux normal, mais les droits de mutation au taux de 4,8 %. La période transitoire de suppression de la TVA a fait l'objet d'une instruction du 23 novembre 1998. Par ailleurs, le Sénat a adopté un amendement permettant aux vendeurs collectivités territoriales de rester dans le régime de la TVA immobilière (article 40).

4°) Acquisition de locaux professionnels

Actuellement, les mutations à titres onéreux d'immeubles supportent un prélèvement total de 18,20 %. En revanche, lorsque la cession est réalisée par l'intermédiaire d'une société, les droits ne sont plus que de 1 %. A compter du 1^{er} janvier 1999, quel que soit le mode d'acquisition, cette dernière sera soumise à un droit de 4,8 %. La perte subie par les collectivités locales sera compensée par l'Etat (article 39).

5°) Travaux d'entretien et de revêtements des surface dans l'habitation principale

Ils ouvrent droit, depuis le 1^{er} janvier 1998, à un crédit d'impôt sur le revenu. Pour les dépenses payées à compter du 15 octobre 1998, le plafond annuel de dépenses est porté de 5 000 F à 10 000 F pour une personne seule et de 10 000 F à 20 000 F pour un couple marié et le taux de ce crédit d'impôt est porté de 15 % à 20 % (article 33).

6°) Investissements locatifs dans le neuf ou l'ancien

Le projet de loi de finances pour 1999 institue un statut du bailleur de logements dans le secteur intermédiaire (article 96). Ce dispositif fera l'objet de plus amples développements après la publication de ses décrets d'application.