

Le Secrétaire d'État au logement

à Mesdames et Messieurs
Les préfets de région
Les directeurs régionaux de l'Équipement
Les préfets de département
Les directeurs départementaux de l'Équipement

Titre : **Circulaire n° 2001-19 du 12 mars 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'État pour 2001.**

Textes sources :

Textes abrogés :

Textes modifiés : Circulaire n° 2000-6 du 31-01-2000 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'État pour 2001.
Circulaire n° 2000-42 du 13 juin 2000 portant sur diverses dispositions relatives au financement du logement aidé.

N° NOR : EQUU0110062C

N° circulaire : 2001-19/UHC/IUH2/4

Mots-clés : Programmation/Aides à la pierre

Réf. classement :

Publication : B.O. J.O.

DESTINATAIRES :

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

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

Circulaire n° 2001-19 du 12 mars 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2001.

Au premier rang des priorités qui seront les vôtres en 2001, doit figurer l'action en faveur de la production du logement locatif social, conformément à l'orientation fondamentale exprimée dans la loi n° 2000-1028 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ainsi que lors des débats parlementaires.

Dans cette perspective, **le gouvernement a décidé un certain nombre de mesures destinées à la relance du logement locatif social** et dont la présente circulaire rend compte.

A côté de cette priorité, les principales orientations qui avaient été fixées dans la circulaire du 31 janvier 2000 relative à la mise en oeuvre de la politique du logement conservent leur pleine actualité, sous réserve des compléments et ajustements développés ci-dessous.

I- UNE PROGRAMMATION AXÉE SUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

a) principes directeurs de la programmation

La ligne fongible sera prioritairement affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux. La répartition régionale qui sera effectuée par la DGUHC pour 2001 dans les prochaines semaines tiendra compte des objectifs retenus pour chaque DRE en matière de production de nouveaux logements et du degré de réalisation de la programmation 2000.

Cette priorité doit se traduire dans la programmation des aides à la pierre de chaque département et conduire, si nécessaire, à un rééquilibrage entre les parts de crédits affectés à la réalisation de logements et celle affectée à la réhabilitation. En tant que de besoin, vous procéderez à un réexamen des clefs de répartition entre départements.

Il conviendra, dans cette logique, de garder un maximum de souplesse dans la répartition régionale des crédits, de façon à optimiser la capacité de financer des logements. La réserve régionale permet, en effet, de garder une marge de manœuvre pour effectuer les ajustements nécessaires en cours d'année entre les DDE. Les clés de répartition ne doivent pas être figées, et s'adapter à l'évolution constatée des besoins entre départements, en cours d'année. Dans cette gestion en continu, vous veillerez à ce que ne soit, à aucun moment, hypothéquée la capacité de réaliser les objectifs de production que vous aurez affichés. Le volume et la répartition dans le temps des opérations de réhabilitation seront subordonnés à cet impératif.

□ Une priorité à la réalisation de logements sociaux

Dans un contexte où le besoin de réalisation de logements sociaux demeure vivace, les communes concernées par le nouvel article L.302-5 du CCH, dont le taux de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales est inférieur au seuil de 20% sont bien sûr prioritaires dans la programmation.

Des contrats locaux de relance seront conclus en 2001 entre l'Etat et les maîtres d'ouvrage sociaux qui s'engagent à accroître leur production.

Cet accroissement sera apprécié au regard du rythme moyen de construction des années précédentes et compte tenu des efforts éventuellement consentis en 2000.

- ces contrats, auxquels pourront être associés, le cas échéant, les collectivités territoriales intéressées ou leurs groupements, seront conclus au niveau départemental ou régional pour une durée de 3 ans et comporteront des objectifs annuels en nombre de logements, correspondant à des dossiers complets permettant l'octroi d'une décision favorable avant la fin de l'exercice; la non réalisation des objectifs annuels, sauf circonstance exceptionnelle, entraînera la caducité du contrat.

- une partie des opérations inscrites à ces contrats, que vous pourrez négocier en tenant compte de l'ambition de l'objectif, bénéficiera d'un taux de subvention majoré, pouvant aller jusqu'à 8 % dans le neuf et 15 % dans l'ancien. Les mêmes opérations seront également prioritaires pour bénéficier des concours privilégiés du 1 % logement mentionnés au II ci-après. Le nombre total de logements bénéficiant de subventions majorées dans le cadre des contrats de relance pourra atteindre 25 % du nombre total de logements financés en PLUS au niveau régional.
- lors de la fixation des objectifs de réalisation des contrats de relance, vous tiendrez compte de l'activité récente de l'organisme, de sa situation financière et des besoins de logements sociaux sur ses territoires d'intervention, ainsi que, le cas échéant, de l'implication des collectivités territoriales.
- pour les besoins d'équilibre financier de certaines opérations, la possibilité d'accorder, à titre exceptionnel, hors contrat de relance, des majorations de subventions jusqu'à 6,5% dans le neuf et 11,5% dans l'ancien, demeurera ouverte dans les textes réglementaires. Le nombre de logements bénéficiant de ces majorations ne pourra excéder 10% du nombre total de logements financés en PLUS dans le département.
- vous veillerez à ce que l'amélioration des conditions de financement du PLUS ne se traduise pas par une diminution de l'effort des collectivités territoriales ou du 1% logement.
- les organismes en bonne santé financière et qui se refuseraient à relancer leur activité malgré les besoins subiront en priorité les conséquences des contraintes pesant en 2001 sur la programmation PALULOS. Vous les inviterez à autofinancer davantage leur réhabilitation et vous réduirez en conséquence les taux de subvention dont pourront bénéficier leurs opérations.
- Vous me rendrez compte, sous le timbre UC/IUH2, des contrats locaux de relance que vous aurez signés.

❑ Une PALULOS davantage ciblée

Les provisions pour gros entretiens et grosses réparations doivent pouvoir être d'autant mieux mobilisées par les organismes pour la mise en œuvre d'une politique d'amélioration que la TVA à taux réduit a été généralisée.

Les opérations financées en PLA, qui ont été réalisées conformément aux normes récentes d'habitabilité, ne devraient pas, en principe, conduire à mobiliser de la PALULOS, sauf cas exceptionnel (et notamment pour les besoins du renouvellement urbain).

Vous cibleriez donc la programmation de la PALULOS sur les opérations liées aux projets de renouvellement urbain, notamment celles inscrites dans les conventions territoriales des contrats de ville : GPV, ORU, ou autres opérations de renouvellement urbain comportant un volet de gestion urbaine destiné à préserver la pérennité des investissements.

Il est rappelé que les taux de 25% et 40% sont réservés respectivement aux opérations de la géographie prioritaire de la politique de la ville et à celles présentées par les organismes engagées dans une procédure CGLLS. Il s'agit de taux plafond.

b) Organisation du dispositif de programmation

L'engagement rapide des crédits consacrés au PLUS et des contingents de logements doit être un de vos objectifs prioritaires. C'est la raison pour laquelle une avance vous a été déléguée.

Par ailleurs, vous recevrez très prochainement la notification d'une enveloppe régionale. Cette enveloppe sera définitivement ajustée sur la base d'un rapport que me présentera chaque préfet de région, **pour le 15 juin (délai de rigueur)**. Ce rapport sera établi en prolongeant et en améliorant le travail qui a été réalisé en 2000.

Il explicitera, en particulier, les arbitrages rendus localement dans la répartition entre la production de logements et la PALULOS, compte tenu des différentes priorités qui sont propres à chaque région (poids des objectifs liés à l'application de la loi SRU, opérations de renouvellement urbains inscrites en contrats de ville,...).

Au vu de ce bilan, il sera procédé à la répartition définitive entre régions sur la ligne fongible à la fin du mois de juin. Le niveau d'engagement atteint sur l'objectif de production de logements sera un critère déterminant pour ce redéploiement.

c) Une meilleure connaissance des territoires pour animer les politiques locales de l'habitat

La loi n° 99-586 du 12-07-1999 relative à la coopération intercommunale, puis la loi SRU ont renforcé le rôle des EPCI communautaires dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat au niveau des agglomérations. Il convient donc que vous disposiez d'analyses claires des enjeux de la politique de l'habitat à l'échelle des agglomérations et de leurs aires urbaines afin de vous constituer en interlocuteurs privilégiés de ces nouveaux acteurs au sein de votre département.

Par ailleurs, la mise en œuvre des orientations évoquées ci-dessus doit s'accompagner d'une meilleure connaissance des besoins régionaux. La circulaire de programmation 2000 insistait à cet effet sur la nécessité pour les DRE de disposer d'un « cadre de référence régional » explicitant la dynamique de l'habitat dans la région et sa mise en cohérence avec les orientations de l'Etat en Région. La DGUHC a animé au cours de l'année 2000 un groupe de travail avec quelques DRE et DDE, pour développer une méthodologie appropriée. Les enseignements seront diffusés progressivement auprès de l'ensemble des DRE en vue d'une généralisation de la démarche.

De même, les DRE devront poursuivre l'analyse des résultats de l'enquête réalisée en 2000 auprès des organismes HLM sur les besoins en réhabilitation. Cette analyse peut être l'occasion d'animer une **réflexion régionale** avec les DDE et les associations régionales d'HLM **sur les priorités de la programmation de la PALULOS**, analyse qui s'avère d'autant plus justifiée qu'elle s'inscrit dans le cadre d'une plus grande sélectivité ainsi qu'il vous a été exposé plus haut.

Il convient également de développer une vision cohérente du renouvellement urbain dans la région. A cette fin, le préfet de région organisera avec les DRE et les directions régionales de la CDC, des réunions de concertation et d'orientation sur la programmation des enveloppes de prêts PRU et PPU, auxquelles seront conviées les DDE, sachant qu'en application de la circulaire du 4 septembre 2000, relative à l'utilisation des prêts renouvellement urbain, les préfets de département doivent émettre un avis conforme avant toute ouverture de prêts PRU par la caisse des dépôts et consignations.

II- DES OUTILS FINANCIERS PLUS EFFICACES POUR ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS

En sus des **contrats locaux de relance** décrits ci-dessus, le gouvernement a décidé un certain nombre de mesures destinées à relancer la production de logements sociaux. Ces mesures, qui seront traduites très prochainement par voie réglementaire, sont exposées brièvement ci-après.

- ❑ Afin de remettre en cohérence l'assiette de la subvention et les prix de revient réels, les valeurs de base sont réévaluées de 10% en neuf et en acquisition-amélioration pour l'ensemble des opérations.
- ❑ En acquisition-amélioration, l'obligation d'une proportion minimale de travaux d'amélioration de 20% du prix de revient prévisionnel est supprimée. Cette suppression ne s'applique qu'aux résidences sociales, et non aux autres logements foyers.
- ❑ En contrepartie, le délai minimal actuel entre un financement PLUS-acquisition-amélioration et le bénéfice de la PALULOS est supprimé.
- ❑ Les conditions mises au financement d'opérations réalisées par recours à la formule du bail emphytéotique sont alignées, pour ce qui concerne le PLA-I, sur celles du PLUS.
- ❑ Les règles d'attribution en cas de conventions portant sur des opérations de moins de 10 logements financées en PLUS seront assouplies et précisées (pourcentages liés aux plafonds de ressources).

- Le taux maximum de subvention de la surcharge foncière par l'Etat sera porté à 60% du dépassement, limité à deux fois le montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile dans le neuf et à 0,4 fois ce montant en acquisition améliorée, lorsque les collectivités locales financent 40 % de ce dépassement non plafonné.
- Afin d'améliorer le délai d'instruction des dossiers, le nombre de pièces à fournir est limité à celles qui sont strictement nécessaires à cette instruction. Les dispositions en la matière vous sont rappelées en annexe VII - § 3.

Des moyens d'action supplémentaires vous sont accordées, notamment par le biais d'un nouvel apport du 1%, des dispositions concernant l'acquisition d'immeubles pour les transformer en logements locatifs sociaux et de la redéfinition du PLS.

a) évolutions concernant le PLUS et le PLA-I

a1) Prêts du 1%

A côté des contrats de relance évoqués ci-dessus, il est prévu un **concours privilégié** sous forme de prêts du 1% logement, à hauteur de 1 milliard de Francs par an de 2001 à 2003, destiné à améliorer l'équilibre économique de certaines opérations. En effet, le désengagement du 1% constaté sur ces derniers exercices a conduit à intégrer dans l'avenant à la convention quinquennale du 3 août 1998 qui a été signé, une mesure qui facilitera l'obtention de l'équilibre d'opérations prioritaires soumises à l'agrément des DDE.

Ces opérations agréées comprennent notamment : les opérations d'acquisition suivies, le cas échéant, de travaux, les opérations réalisées dans les communes inscrites dans les PLH d'agglomération ainsi que dans les communes en contrat de ville et les opérations inscrites dans les contrats locaux de relance de la production de logement social. Vous pourrez également choisir certaines opérations d'un intérêt social particulier.

Pour les opérations agréées, la quotité du prêt privilégié sera au minimum de 10 % du prix de revient de l'opération. Le taux du prêt est fixé à 1,25 % l'an. Il sera remboursable en 39 ans, dont 35 ans de différé d'amortissement avec une remise d'intérêt de 10 ans.

Vous arrêterez, en concertation avec les associés collecteurs au plus tard en juin de l'année en cours une liste d'opérations, en tenant compte des sollicitations des maîtres d'ouvrage. Vous informerez l'administration centrale des opérations engagées au plus tard le 15 septembre de l'année en cours. En cas de manque de fonds disponibles localement par rapport à l'enveloppe régionale, vous pourrez faire remonter les besoins éventuels à l'administration centrale (DGUHC/FB1), qui assurera la coordination avec l'instance centrale des associés collecteurs, l'UESL.

Le contrôle des engagements pris par les associés collecteurs au titre de ce concours privilégié fera l'objet d'un examen annuel en commun entre l'UESL et les services du Ministère du Logement. Une circulaire viendra vous préciser les modalités de ce contrôle.

a2) VEFA

Le mode d'intervention de droit commun des organismes constructeurs de logements sociaux est celui de la maîtrise d'ouvrage directe, encadrée par les dispositions législatives et réglementaires auxquelles sont soumises les différentes familles d'organismes. Afin de favoriser le développement de la mixité sociale dans les ensembles immobiliers, le décret 2000-104 du 8 février 2000 a également rendu possible le recours à la formule de la vente en l'état futur d'achèvement pour la réalisation de logements locatifs sociaux financés en PLUS et en PLA-I.

Avant d'autoriser le financement de telles opérations vous vous assurerez :

- que l'opération est justifiée par une recherche de mixité sociale,
- que le nombre de logements, individuels ou collectifs, ainsi financés est minoritaire si l'opération est montée par un promoteur privé ; cette disposition doit ainsi permettre de financer aussi bien l'acquisition de parties homogènes d'immeubles (« cages d'escalier ») que quelques unités d'habitation au sein d'une opération d'ensemble,
- de la qualité des logements à acquérir au regard des normes techniques en vigueur,
- de l'intérêt de cette acquisition pour l'organisme acheteur et en particulier de l'adéquation des prix d'acquisition avec ceux du marché ; l'organisme devra au préalable et selon les règles générales applicables aux organismes HLM, avoir consulté le service des Domaines,
- que la décision favorable est antérieure à l'acte d'acquisition, sauf dérogation du Préfet.

Le déclenchement de la subvention au titre de la surcharge foncière se fera par comparaison du coût global de l'opération avec les valeurs foncières de référence applicables aux opérations d'acquisition amélioration prévues à l'article 13 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

Ces dispositions se substituent à celles énoncées dans la circulaire de programmation 2000 et à la circulaire n°2000-42 du 13 juin 2000.

En sus des mesures déjà citées, je vous informe que concernant les opérations de PLA-I, l'accès à la garantie de la CGLLS sera facilité, son coût étant désormais directement pris en charge par celle-ci (application immédiate).

a3) L'acquisition-amélioration

Le recours au financement « PLUS acquisition-amélioration » est un bon moyen de constituer un parc locatif social en tissu urbain constitué et, ce faisant, de développer la mixité sociale.

Dans l'attente de la modification réglementaire supprimant l'obligation de réaliser des travaux représentant au moins 20% du prix de revient prévisionnel, je vous rappelle que vous pouvez déroger à cette proportion minimale en vous appuyant sur les dispositions de l'article 8 de l'arrêté du 5 mai 1995, précisant les dispositions de l'article R.331-8 du CCH.

La possibilité d'acquérir un immeuble sans obligation de travaux peut conduire certains organismes à proposer l'acquisition d'immeubles dont une forte proportion de locataires dépasse les plafonds de ressources HLM. De telles opérations, qui ne sauraient être de pratique courante, se justifient sous les conditions suivantes:

- Situation dans une commune concernée par l'article 55 de la loi SRU ou dans un quartier faiblement doté en logement social et situé dans une commune où la tension sur le marché foncier ou locatif le justifie;
- existence d'une vacance significative ou d'un taux de rotation des locataires permettant une normalisation à échéance rapprochée ;
- en contrepartie, il y aura, dans ces immeubles, attribution prioritaire à des ménages dont le niveau de ressources est inférieur à 60% du plafond PLUS afin d'atteindre le plus rapidement possible le taux de 30% minimum qui constitue la norme pour les opérations financées en PLUS.

Dans l'hypothèse où une opération d'acquisition-amélioration vous semblerait pertinente, mais poserait selon vous des difficultés au regard des orientations présentées ci-dessus, il conviendrait d'en saisir la DGHUC sous le timbre IUH2, afin qu'il soit procédé, avant tout engagement éventuel d'une procédure d'acquisition, à une expertise de la faisabilité d'une telle opération.

Afin d'éviter tout avantage indu, les décrets relatifs au conventionnement vont être modifiés et disposeront que dans de tels cas les locataires, dont les ressources sont supérieures au plafond du PLUS, continuent à acquitter le loyer qui était le leur avant le transfert de propriété à l'organisme d'HLM, facilitant ainsi ce type d'opérations.

b) Le PLS

Un nouveau prêt locatif social (PLS) remplace désormais le PPLS du Crédit Foncier de France. Ce PLS, ouvert à tous les maîtres d'ouvrage personnes physiques ou morales, a pour vocation de financer des opérations correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs au PLUS, dans les zones à marché tendu où ce type de produit est nécessaire. Je vous rappelle que le PLS est éligible au titre des logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article 55 de la loi SRU, compte tenu de ses caractéristiques : l'accès à un logement financé en PLS est soumis à des plafonds de ressources et il fait l'objet d'un conventionnement à l'APL.

Quant aux organismes d'HLM, vous accorderez la priorité à ceux qui participent activement à la relance de la production des PLUS.

Vous trouverez en annexe les nouvelles caractéristiques de ce nouveau PLS et du PLI, ainsi que la procédure d'attribution des PLS.

c) Le financement du foncier

Compte tenu de la priorité accordée à la programmation du PLUS dans les centres urbains où le coût du foncier est élevé, vous utiliserez la subvention pour surcharge foncière pour soutenir cette priorité. Les modalités de financement de cette surcharge vont être améliorées par le décret à paraître prochainement. Vous encouragerez également des démarches d'acquisitions par anticipation en vue de constituer des réserves foncières destinées à la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux. A cet effet, s'agissant des territoires faisant l'objet d'un contrat territorial, vous pourrez vous appuyer sur la circulaire n° 2000-61 du 3 août 2000 relative aux crédits «action foncière et aménagement urbain» ayant fait l'objet d'une inscription en CPER.

III- DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX BESOINS DE TOUTES LES CATEGORIES DE POPULATIONS

Comme vous le savez, le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) dont le cadre d'intervention a été renouvelé et renforcé par les dispositions de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et du décret du 22 octobre 1999, constitue l'instance de convergence de l'ensemble des actions en faveur du logement des personnes défavorisées. Une circulaire, qui vous sera adressée prochainement, développera le contenu de ces diverses dispositions, en mettant l'accent sur le rôle du plan départemental pour la connaissance des besoins, la territorialisation des dispositifs et leur animation, et le développement des dispositifs destinés à produire et mobiliser une offre adaptée aux personnes et familles défavorisées.

C'est ainsi que vous veillerez, si un tel besoin a été recensé dans le cadre des PDALPD, à développer une offre suffisante de grands logements pour loger les grandes familles.

a) Les résidences sociales

Vous veillerez particulièrement à la dynamique d'intégration et à la mobilisation des acteurs qui doivent présider à la création, et se prolonger dans le fonctionnement de ces projets. Le financement privilégié de ces opérations est le PLA-I.

b) Le logement des personnes handicapées et des personnes âgées

En ce qui concerne les établissements accueillant des adultes handicapés, sont finançables en PLUS ou PLS la partie hébergement des structures destinées à un public dont l'état ne nécessite pas une hospitalisation ou une surveillance médicale ou des soins constants (autistes...). Vous pourrez financer la surface correspondant à la partie logement proprement dite de ces établissements, en y incluant une quote-part correspondant aux parties communes dans la limite des surfaces retenues pour les résidences sociales.

S'agissant des personnes handicapées, une priorité particulière devra être portée à la mise en œuvre de la PALULOS à l'unité dans le parc HLM, lorsque survient un accident ou une maladie invalidante nécessitant une adaptation immédiate du logement.

L'amélioration de l'habitat existant et le maintien à domicile des personnes âgées sont des priorités de l'action gouvernementale ainsi qu'en témoignent les nombreuses mesures financières et fiscales prises ces dernières années.

Compte tenu de l'insuffisance de l'offre de logements adaptés dans le parc HLM, c'est l'occasion de développer et de pérenniser un parc adapté.

Les réformes en cours menées par le ministère de l'emploi et de la solidarité ne modifient pas notre dispositif de financement des logements-foyers pour personnes âgées. Les établissements pour personnes âgées dépendantes (qualifiés d'EHPAD) peuvent être financés à l'aide du PLUS et du PLS.

J'attire votre attention sur l'article 154 de la loi SRU qui étend le régime des sous locations de logements HLM, en donnant la possibilité aux bailleurs sociaux de louer des logements meublés ou non, d'une part aux CCAS en vue de leur sous location à des personnes physiques en difficulté, d'autre part à des associations en vue notamment de leur sous location à titre temporaire à des personnes âgées ou handicapées.

c) Les foyers de travailleurs migrants

Sur les 326 opérations de réhabilitation-restructuration arrêtées dans le cadre du plan quinquennal (1997-2002) de traitement des foyers de travailleurs migrants, 225 opérations restent encore à monter. Les retards constatés dans un certain nombre de projets peuvent provenir des difficultés liées aux opérations de desserrement des foyers dans un contexte d'opportunités foncières réduites, en particulier en région parisienne, et de réticences de certaines communes.

Il n'en reste pas moins que le retard important pris sur le programme initial doit constituer pour vous une puissante incitation à mobiliser tous les moyens dont vous disposez pour mettre en œuvre les opérations prévues, et en particulier les plus difficiles qui accusent les plus grands retards. Je vous rappelle à ce titre que la circulaire DPM/ CI n° 2000/140 du 13 mars 2000 vous donne toutes les instructions pour la mise en œuvre du plan quinquennal. Vous pouvez saisir le délégué général de la CILPI de toute difficulté rencontrée pour la réalisation de ce programme.

d) L'hébergement d'urgence

L'hébergement doit répondre au besoin urgent d'offrir un toit à des personnes sans abri tout en leur offrant la possibilité d'un accompagnement vers un logement autonome de statut d'occupation de droit commun.

La circulaire du 9 mars 2000 a réorienté le dispositif vers cette fonction d'hébergement en incitant notamment à la création de places nouvelles d'hébergement là où le besoin est avéré ainsi qu'à la pérennisation et l'humanisation des structures existantes.

Vous financerez donc principalement les opérations qui répondent à ces objectifs et dont les caractéristiques sont définies dans la circulaire précitée et continuerez à ne financer, pour les structures dont les occupants bénéficient de l'aide sociale, que les seuls travaux de mise aux normes minimales d'hygiène et de sécurité incendie.

e) Le logement des jeunes

Outre la diversification de l'offre (logement foyer, logement ordinaire, petits logements dans le diffus...), le logement des jeunes nécessite des modes de gestion appropriés offrant une certaine souplesse pour le jeune et apportant une garantie pour le bailleur (du type location/sous-location) avec le concours d'associations ad-hoc en appui des dispositifs d'aides existants (Aide à la Gestion Locative Sociale notamment).

C'est dans ce cadre que s'inscrit la convention d'objectif 2001-2003, signée le 13 décembre 2000 entre le Secrétaire d'Etat au logement et l'UFJT, et destinée à faciliter l'accès au logement des jeunes de 18 à 25 ans, et notamment les jeunes en formation ou inscrits dans un parcours d'insertion professionnelle (TRACE). Cette convention positionne l'UFJT, en tant qu'opérateur privilégié du logement des jeunes.

Il vous est donc demandé de vous appuyer sur le réseau UFJT, dans le cadre des orientations définies dans la convention, pour apporter des réponses adaptées au logement des jeunes, en accordant une attention particulière aux financements qui seront sollicités (PLUS, PLAI, PALULOS).

f) Le logement des saisonniers

L'article 154 de la loi SRU permet également aux organismes HLM de louer des logements à des CCAS ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas 6 mois, à des travailleurs dont l'emploi est saisonnier au sens de l'article L.122-1-1 (3°) du code du travail.

Vous veillerez, d'une façon plus générale, à ce que ces populations bénéficient pleinement des mesures prises en 2000, et susceptibles de les concerner, qu'il s'agisse des modalités d'appréciation des ressources pour les aides personnelles au logement ou de l'assouplissement de la règle des 8 mois pour la notion de résidence principale.

Vous apprécierez la possibilité de recourir à l'apport exceptionnel du 1% logement mentionné ci-dessus (p.5) pour permettre, si nécessaire, la réalisation de logements prenant en compte les conditions d'occupation propres à ce type de population.

g) Les gens du voyage

La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a été promulguée le 5 juillet 2000. Les décrets d'application devraient être publiés au 1^{er} trimestre 2001 (décrets relatifs à la Commission Consultative des gens du voyage, aux normes techniques d'aménagement et de gestion, aux plafonds de dépense subventionnable, à l'aide à la gestion). Une circulaire générale de mise en œuvre sera également prochainement diffusée.

L'ensemble des schémas départementaux devant être approuvés, selon les nouvelles dispositions de la loi, d'ici la fin de l'année 2001, vous financerez les études d'évaluation des besoins (sur le chapitre 65/48-60) le plus en amont possible afin de permettre l'élaboration du dispositif d'accueil départemental dans un cadre partenarial comme le prévoit la loi.

Je vous rappelle enfin que les besoins en habitat des gens du voyage nécessitent plusieurs types de réponses adaptées au processus de sédentarisation que connaissent ces populations. Vous pouvez utiliser le PLA-I pour répondre aux besoins « d'habitat mixte » (habitat en dur + caravane). Des expériences d'habitat locatif évolutif utilisant le PLA-I pourront être lancées en 2001. Vous en saisissez la DGHUC/IUH1.

IV – DES OUTILS MULTIPLES AU SERVICE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

a) Les GPV

Les grands projets de ville (GPV) constituent une politique nationale à destination des territoires en grande difficulté qui fait appel à une convergence exceptionnelle de moyens à laquelle les DDE peuvent apporter une contribution importante. La DGHUC en relation avec la Délégation interministérielle à la Ville prendra en 2001 des dispositions pour animer les réseaux des services de l'équipement sur ce thème.

b) Les copropriétés

Les phénomènes de paupérisation, de déqualification et de dépréciation sociales et urbaines qui touchent de nombreux ensembles d'habitat privé en quartiers anciens ou récents, qui remontent au début des années 80, prennent aujourd'hui une ampleur certaine. Le parc immobilier des copropriétés dégradées occupe une place particulière dans le fonctionnement des marchés immobiliers locaux, car une partie de ce parc accueille, dans les faits, des populations n'accédant ni au logement social public,

ni au parc privé conventionné. L'intervention de la puissance publique (Etat et collectivités territoriales) répond à des enjeux essentiels de maintien d'une diversité des statuts et des modes d'occupation des logements, de mixité sociale et de requalification urbaine.

Le gouvernement a donc considérablement renforcé son action par les mesures contenues dans la loi SRU et par le biais de l'extension des missions de l'ANAH afin de traiter les difficultés tant des copropriétaires que des copropriétés. J'attire votre attention sur l'importance d'engager le plus tôt possible des démarches de plan de sauvegarde ou d'OPAH copropriété sur des copropriétés en difficulté. Des informations vous sont apportées en annexe III et une circulaire précisera ces différents points au cours du premier trimestre 2001.

c) La résorption de l'habitat insalubre.

Vous ferez pleinement usage des dispositions contenues dans la loi SRU destinées à faciliter l'aboutissement effectif de ces opérations tout en sauvegardant les droits des occupants au relogement. Vous veillerez à ce que lors de l'élaboration des PLH ou des diagnostics préalables aux démarches opérationnelles en quartiers anciens (OPAH, PRI), l'analyse des situations d'insalubrité soit bien réalisée et que les conventions d'application que vous pouvez être amené à signer avec les collectivités locales comprennent un programme de traitement de ces situations d'insalubrité.

Je vous rappelle, enfin, que la procédure de RHI n'est pas réservée à des grands périmètres, mais peut traiter des petits îlots, voire des immeubles ponctuels, éventuellement regroupés sous forme de RHI « multi-sites ». Les DRE me feront connaître, sous le timbre DGUHC/IUH2, pour la fin du mois de mars, les opérations susceptibles d'être financées en 2001.

d) La transformation des quartiers HLM

En complément des instructions qui vous ont été données en cours d'année, vous trouverez des informations complémentaires concernant :

- la démolition, en annexe IV ;
- la gestion urbaine et la qualité de service, en annexe V,
- des mesures fiscales de la Loi de finances pour 2001.

J'insiste particulièrement sur la mise en place de démarches globales de gestion urbaine de proximité, visant à un relèvement significatif des services offerts aux habitants, sans augmentation des charges. La qualité de service dont l'enveloppe est portée à 100 MF doit y contribuer.

Par ailleurs, la convention Etat, Union Nationale HLM, Fédération Nationale des SEM, signée le 24 janvier 2001, réforme le fonds d'intervention HLM. Celui-ci devient le Fonds d'Intervention du Logement Locatif Social (FILLS) et intègre les SEM gérant du patrimoine locatif social. Mis en place par la convention Etat-UNFOHLM du 17 janvier 1995 et prorogé pour cinq ans par la convention Etat-UNFOHLM signée le 28 juillet 2000, le fonds permet de financer des actions de modernisation des bailleurs sociaux.

Peuvent donc bénéficier des aides du fonds :

- Les organismes H.L.M. qui gèrent un patrimoine locatif social, c'est-à-dire des Offices d'H.L.M. et OPAC, des S.A. d'H.L.M. et des Sociétés Coopératives à compétence locative
- Des S.E.M. gérant du patrimoine locatif social.

V- UNE ANAH DOTÉE DE NOUVELLES MISSIONS POUR UNE ACTION PLUS COHÉRENTE SUR LE PATRIMOINE PRIVÉ

Les aides à l'amélioration de l'habitat privé accordées aux propriétaires occupants vont être gérées par l'ANAH. Le décret prévu par l'article 185 de la loi SRU, en cours de signature, permettra de mettre en œuvre cette réforme.

Les nouvelles commissions d'amélioration de l'habitat, dont le pouvoir décisionnel sera élargi à l'attribution des aides aux propriétaires occupants, seront créées par les préfets. Une circulaire vous sera adressée prochainement pour préciser les modalités de mise en œuvre de cette réforme et notamment la date d'entrée en vigueur de ce nouveau dispositif. Jusqu'à cette date, les décisions de PAH continueront à être prises par le préfet dans les conditions actuelles.

Les grandes priorités d'intervention fixées à l'agence, dans le cadre de cette nouvelle organisation, sont les suivantes :

- l'accompagnement d'opérations concertées de requalification impliquant les communes ou leur groupement et s'inscrivant dans une logique de renouvellement urbain : OPAH, plans de sauvegarde des copropriétés, opérations spécifiques territorialisées et contractualisées

- la mise en œuvre, indépendamment de tout ciblage géographique, de politiques prioritaires de l'Etat :

- les interventions dans le domaine de la santé publique : insalubrité, lutte contre le saturnisme, traitement de l'amiante dans l'habitat, accessibilité des immeubles et des logements aux personnes handicapées physiques ou à mobilité réduite, mise aux caractéristiques de décence des logements, installation d'éléments de confort ;

- les interventions à caractère social : intervention sous plafond de ressources pour les propriétaires occupants, intervention liée à une contrepartie sociale pour les propriétaires bailleurs (conventionnement APL ou statut du bailleur, logements d'insertion privés, programme social thématique)

- la qualité technique dans l'habitat existant : économies d'énergie, actions de mises aux normes dont certaines nécessitent des traitements spécifiques.

Je vous indique que vous pouvez trouver sur le nouveau site Intranet de la DGUHC, opérationnel depuis le mois d'octobre 2000, un [mémento](#) des principales instructions relatives à l'habitat et au renouvellement urbain, une liste des textes en vigueur relatifs au financement du PLUS et de la PALULOS ainsi que les principales conventions impliquant la DGUHC.

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

1. Annexes de la circulaire de programmation 2001

- Annexe I **Les mesures fiscales relatives au logement contenues dans la loi de finances pour 2001**
- Annexe II **Le PLS et le PLI**
- Annexe III **Le traitement des copropriétés en difficulté**
- Annexe IV **Démolitions et projets de renouvellement urbain**
- Annexe V **La gestion urbaine et la qualité de service aux habitants**
- Annexe VI **La qualité de la construction et les économies de charges**
- Annexe VII **Règles relatives au montage des dossiers**

Annexe I -LES MESURES FISCALES RELATIVES AU LOGEMENT CONTENUES DANS LA LOI DE FINANCES POUR 2001

L'article 42 de la loi de finances pour 2001 contient deux mesures destinées à alléger la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) due par les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte.

Cet article instaure à compter de 2001 un abattement de 30% sur la base d'imposition à la TFPB pour les logements sociaux situés dans les zones urbaines sensibles (ZUS).

Afin que cela se traduise par une amélioration des conditions de vie des locataires, cette mesure :

- est applicable en 2001, d'une part aux organismes qui ont fait l'objet d'un plan de redressement attesté par la CGLS, d'autre part, aux autres organismes dont le conseil d'administration aura décidé de maintenir jusqu'au 31 décembre 2001, le montant des loyers en vigueur au 31 décembre 2000,
- est subordonnée, à partir de 2002, à la signature d'une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

D'autre part, les logements HLM vacants en attente d'une opération de restructuration ou de démolition seront exonérés de TFPB.

ANNEXE II – LE PLS ET LE PLI

Dans le souci de relancer l'offre de logement dit "intermédiaire", le Gouvernement a décidé d'en revoir les conditions de financement et préparé une réforme des prêts locatifs intermédiaires (PLI) et prêts locatifs sociaux (PLS). Refinancés par les fonds d'épargne centralisés à la Caisse des dépôts et consignations (CDC), ces prêts seront désormais consentis, d'une part directement par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'autre part par le Crédit foncier de France et Enténial (ex Comptoir des Entrepreneurs) ainsi que les établissements ayant répondu aux appels d'offres organisés le 12 janvier 2001, par la CDC, sous l'égide du Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie.

1. Définition et éligibilité des prêts

Les dispositions décrites ci-après ont été traduites dans deux décrets modifiant le CCH (décrets du 6 mars 2001, n° 2001-207 pour le PLS et n° 2001-208 pour le PLI) et dans des arrêtés du même jour.

1.1- Le PLS

Le champ des opérations finançables en PLS est identique à celui du prêt locatif à usage social (PLUS) ; il comprend notamment les opérations d'acquisition amélioration (qui étaient exclues du champ de l'ex PPLS du Crédit foncier de France) et le financement des logements-foyers pour personnes âgées ou personnes handicapées (les résidences sociales en sont exclues).

Bénéficiaires : toute personne physique ou morale, étant entendu que la CDC ne peut distribuer des prêts qu'aux organismes HLM ou aux SEM.

Plafonds de loyers et de ressources : les plafonds de ressources des ménages candidats à l'entrée dans ces logements locatifs sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 % ; les loyers des logements financés en PLS sont limités à 150 % de ceux du PLUS sans application des marges locales de dépassement.

Caractéristiques des prêts : taux indexé sur le livret A ; durée maximale 30 ans ; la quotité des prêts est de 50% au minimum ; le financement de l'opération doit comporter au minimum 10% de fonds propres, ceux-ci pouvant inclure les fonds du 1%. L'établissement de crédit qui accorde le prêt PLS ne peut pas proposer de prêt complémentaire.

Contraintes de loyers et de ressources : les bailleurs doivent s'engager par convention signée avec l'Etat, dont la durée est au moins égale à la durée initiale du prêt, sans pouvoir être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans.

Avantages de TVA (TVA au taux réduit de 5,5%) et de TFPB (exonération pendant 15 ans).

1.2- Le PLI

Le champ est le même qu'en PLS mais ne comprend que les logements ordinaires et ne concerne pas les logements-foyers. Son usage est limité à des zones géographiques prioritaires (Ile de France et grandes métropoles régionales) qui seront définies dans l'arrêté redéfinissant le PLI.

Bénéficiaires : toute personne physique ou morale, étant entendu que la CDC ne peut distribuer des prêts qu'aux organismes HLM ou aux SEM.

Plafonds de loyers et de ressources : les plafonds de ressources des ménages candidats à l'entrée dans ces logements locatifs sont égaux à ceux du PLUS majorés de 50 % et les loyers sont limités à 190 % de ceux du PLUS en zone 1 et 1bis et à 180 % de ceux du PLUS en zones 2 et 3, sans application des marges locales de dépassement.

Caractéristiques des prêts : taux indexé sur le LEP ; durée maximale 30 ans.

Contraintes de loyers et de ressources : les bailleurs doivent s'engager pendant une durée égale à la durée initiale du prêt, sans que la durée de cet engagement puisse être inférieure à 9 ans ni supérieure à 30 ans.

2. Distribution des deux produits

Afin de permettre une distribution large de ces prêts, tant vers les bailleurs sociaux que vers les investisseurs privés, des enveloppes annuelles de refinancement par la CDC ont été soumises à un appel d'offres et proposées aux banques à des taux indexés. Les offres ont été dépouillées le 12 janvier et les résultats sont repris dans les tableaux ci-dessous, par établissement. Les banques doivent engager une part significative (2/3) de la ressource qui leur a été attribuée sous peine d'être exclues des appels d'offre de l'année suivante. La CDC dispose par ailleurs d'une enveloppe qu'elle peut distribuer directement aux bailleurs sociaux.

Le PLS

<i>Etablissement distributeurs</i>	Enveloppe (en MF)	Taux*
CDC	1.000	4,75%
Caisses d'Epargne	50	4,80%
Crédit Agricole	75	4,73%
Crédit Foncier de France	1.800	4,75 à 5%
Crédit Mutuel	75	4,77%
Dexia	500	4,75%
Total	3.500	-

* les taux de ces prêts sont indexés sur le taux du livret A. Ils sont valables pour tous les emprunteurs, quelque soit leur statut.

Le PLI

<i>Etablissement distributeurs</i>	Enveloppe En MF	Taux* pour les bailleurs sociaux	Taux* pour les autres emprunteurs
CDC	500	5,35%	-
Caisse d'Epargne	30	5,40%	de 5,40 à 5,65%
Crédit Agricole	30	5,30%	de 5,30 à 5,55%
Crédit Foncier de France	610	5,40%	de 5,40 à 5,65%
Crédit Mutuel	10	5,40%	de 5,40 à 5,65%
Dexia	260	5,36%	de 5,36 à 5,61%
Entenial	60	5,40%	de 5,40 à 5,65%
Total	1 500	-	-

* les taux de ces prêts sont indexés sur le taux du Livret d'Epargne Populaire (LEP).

3. Rôle des DDE concernant les PLS et PLI.

Le décret codifiant le PLS (nouvel article R.331-17 du CCH) prévoit que votre décision de financement intervient en amont de celle du prêteur. Afin de ne pas accorder d'agrément à des opérations que les prêteurs ne pourraient pas financer, vous vous assurerez que le dossier qui vous est soumis comprend, en sus des pièces qui vous étaient transmises pour l'étude des opérations financées en PPLS, une proposition de taux et de quotité émanant de l'un des établissements retenus.

Ce taux et cette quotité vous permettront de contrôler les simulations d'équilibre présentées par le pétitionnaire.

Vous n'êtes pas chargé de contrôler les enveloppes de prêts distribués par les établissements distributeurs. Néanmoins, les PLS sont contingentés : 7 000 PLS sont prévus au niveau national en 2001. Cette enveloppe nationale sera répartie prochainement entre les DRE et une première dotation sera notifiée. Le rapport prévu pour le mois de juin sur la programmation 2001 (cf. page 3) fera un bilan d'étape de la consommation des PLS. Les enveloppes régionales seront alors ajustées en conséquences.

Afin de faciliter le suivi des engagements, vous ferez remonter chaque mois à la DGUHC/FB5 les décisions favorables accordées dans votre département qui comporteront, en sus du modèle actuel, les références de l'établissement prêteur et le taux pratiqué. La synthèse de ces informations permettra à la DGUHC de suivre la consommation des enveloppes de prêts par distributeur.

Des modèles de décision de financement sont disponibles sur le site intranet de la DGUHC.

Concernant les PLI, je vous rappelle que le rôle des DDE se limite à vérifier le bien fondé d'une opération, eu égard aux tensions qui peuvent se manifester sur certains marchés locatifs locaux, afin d'accorder la dérogation préfectorale nécessaire au financement d'une opération en dehors des régions prioritaires.

.

ANNEXE III - LE TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Le Comité Interministériel des Villes du 14 décembre 1999 et la loi n° 2000-1208 du 13-12-2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, font du « plan de sauvegarde des copropriétés » le cadre privilégié d'une intervention publique lourde dans les copropriétés connaissant de graves difficultés.

Ce Comité Interministériel a décidé d'un programme national d'intervention sur les copropriétés en difficulté faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, qui se concrétise dans 4 mesures financières :

- pour favoriser la réalisation des travaux sur les parties communes par une meilleure solvabilisation des copropriétaires occupants, il a été créée la PAH « parties communes » qui vient en complément de la PAH classique. La PAH « parties communes » est accordée à tous les propriétaires occupants d'un immeuble de plus de 10 ans, quelle que soit la nature des travaux et sans limitation de leurs montants. Le taux de la subvention est de 50%, majoré de 10% si une collectivité territoriale participe à une hauteur minimum de 10%. Le décret créant cette prime a été signé le 08 février 2000 et l'arrêté fixant le taux de subvention le 09 mars 2000.

- le conseil d'administration de l'ANAH du 22 juin 2000 a créé un produit similaire pour les propriétaires bailleurs à deux différences près: l'immeuble doit dater d'au moins 15 ans et le plafonnement du coût des travaux est maintenu.

- le PLUS-CD est ouvert aux opérations de construction destinées au relogement d'habitants de copropriété en difficulté (circulaire du 4 septembre 2000)

- les prêts renouvellement urbain (PRU) de la caisse des Dépôts pourront être mobilisés pour la requalification des copropriétés en plan de sauvegarde. La circulaire a été signée le 04 septembre 2000.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains, titre II section 2, comprend des dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés.

Ces dispositions ont pour objectif essentiel la prévention des difficultés des copropriétés qu'il s'agisse de la protection de l'acquéreur ou de l'amélioration de l'administration des copropriétés.

L'acquéreur d'un logement ancien est protégé par un délai de réflexion ainsi que par l'extension de l'interdiction, notamment, de diviser par appartements des immeubles insalubres, ou frappés d'un arrêté de péril, aux immeubles insuffisamment équipés. La violation de cette interdiction est désormais sévèrement réprimée.

L'administration de la copropriété est modifiée de façon significative par les articles 75 et 81 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains. L'article 75 fixe, notamment, des règles de gestion budgétaire et comptable permettant aux copropriétaires de comprendre les comptes pour maîtriser leurs charges. L'article 81, 4°, 5°, 6°, 7° et 9°, facilite la décision de travaux d'entretien ou de travaux obligatoires et accélère le recouvrement des charges de copropriété (article 81-2°).

De même, à la suite de cette loi, le plan de sauvegarde des copropriétés n'est plus adossé à une OPAH ou à une ZUS. Il est devenu le cadre du traitement social des copropriétés en difficulté et, assimilé à un programme d'intérêt général, il permet le conventionnement des logements en application de l'article R.353-34 du CCH.

Désormais, le dispositif d'animation du plan de sauvegarde peut être financé sur le chapitre 65/48-50 (65/48-20 en Ile-de-France).

A ces dispositions s'ajoute un renforcement des mesures de redressement applicables aux copropriétés dégradées :

- La durée du plan de sauvegarde est portée de deux à cinq ans.
- Le FSL est obligatoirement ouvert aux propriétaires occupants, pour les dettes liées aux charges locatives et aux emprunts, dans les plans de sauvegarde et rendu possible pour ceux dont les logements sont situés dans les OPAH-copropriété.
- La possibilité pour les organismes HLM, en dérogeant à leur statut, de réaliser des opérations de portage immobilier de lots de copropriété.

Par ailleurs, le projet de décret relatif à l'ANAH, actuellement en cours de signature, prévoit la possibilité de financer directement un syndicat de copropriété pour les travaux sur parties communes, lorsque l'immeuble concerné fait partie d'un plan de sauvegarde.

Ces nouvelles dispositions législatives et réglementaires, qui instituent le plan de sauvegarde des copropriétés comme le cadre privilégié de l'action publique, nécessitent une remise à plat des différents outils opérationnels, de leurs articulations et/ou complémentarités (OPAH, OPAH copropriété, plan de sauvegarde, MOUS...).

Ainsi, la procédure OPAH telle qu'elle a été définie dans la circulaire du 07 juillet 1994 s'inscrit davantage dans une logique de prévention. Mais compte tenu des évolutions récentes, il s'avère nécessaire de « remettre à plat » les finalités et objectifs du plan de sauvegarde et de l'OPAH. Une circulaire vous apportera les éléments d'aide à la décision nécessaire, quant au choix de la procédure la mieux adaptée à la situation à traiter.

ANNEXE IV - DÉMOLITIONS ET PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN.

1.- La déconcentration des décisions de financement des démolitions et changement d'usage a été mise en oeuvre, par la circulaire du 26 juillet 2000, pour tous les dossiers de démolitions inférieurs à 100 logements et pour les changements d'usage qui portent seulement sur une partie d'un bâtiment. Lorsqu'une opération de renouvellement urbain prévoit la démolition de plus de 100 logements à réaliser en plusieurs tranches, la première tranche quelle que soit son importance relève de la compétence de la commission nationale, après avis de la commission locale.

La commission nationale se prononce à la fois sur le financement de cette première tranche et sur la possibilité d'un accord de principe pour les tranches ultérieures. Dans l'hypothèse d'un avis favorable à cet accord de principe, les tranches ultérieures feront l'objet de décisions déconcentrées, après passage en commission locale.

La commission ne donnera cet accord de principe sur un projet global que si le dossier fait clairement apparaître les modalités opérationnelles selon lesquelles la ville et les bailleurs maîtres d'ouvrage de la démolition s'engagent à réaliser le programme d'actions prévu dans le projet de renouvellement urbain. L'accord de principe doit en effet porter sur un projet urbain suffisamment avancé, projet urbain dont la nature et le contenu ont été définis par la circulaire du 22 octobre 1998 relative aux démolitions de logements sociaux. Il ne peut porter que sur un projet opérationnel et en aucun cas sur le rendu d'une étude urbaine qui laisserait ouverts des scénarios alternatifs dont le choix n'aurait pas encore été arrêté par la maîtrise d'ouvrage.

En particulier, le projet soumis à l'accord de principe doit préciser les différents phasages des démolitions, en lien avec la programmation des autres actions d'investissement (réhabilitation, reconstruction, restructuration des espaces extérieurs) ainsi que les engagements des différents partenaires.

Le plan de relogement global prévu notamment par l'article 180 de la loi SRU doit détailler le processus dans lequel les partenaires se sont engagés pour organiser les relogements futurs (impact des démolitions sur le fonctionnement du marché de l'habitat, procédure PLH, mobilisation de la conférence intercommunale du logement, travail en interorganismes, MOUS relogement, programmation de relogement dans des constructions neuves avec ou sans PLUS CD, accompagnement social, etc.). La connaissance de la vacance, des caractéristiques socio-économiques des populations à reloger et les modalités d'association des habitants au projet doivent figurer au dossier.

Les DDE doivent être associés par les maîtres d'ouvrage (bailleur et ville) à l'élaboration du projet de requalification global du site de renouvellement urbain, le plus en amont possible de la demande de financement pour démolition. Ce travail partenarial en amont de la ou des demandes de financement permet d'accélérer la prise de décision finale.

2.- Si les taux de subvention peuvent être portés à titre dérogatoire à 50% des coûts directs de démolition et des coûts liés au capital restant dû, dans les cas prévus par la circulaire du 26 juillet 2000 pour les bailleurs en difficulté ou pour les opérations prévues en GPV ou en ORU, ou pour les opérations coûteuses nécessitant un désamiantage préalable, vous ne retiendrez ce taux dérogatoire, qui constitue un plafond et peut être modulé au dessus du taux normal de 35%, que si le coût global de l'opération vous paraît maîtrisé et justifié.

De même, pour les opérations de changement d'usage, afin d'éviter une dérive des dépenses, ne seront financés que les coûts directs de transformation liés aux logements concernés et ne seront prises en compte dans l'assiette de la subvention que les dépenses indispensables à la faisabilité de l'opération sans intégrer celles qui sont liées à la commercialisation du local (aménagement des abords, équipements d'accueil, création de surface au delà de l'enveloppe du bâtiment,...).

3.- Démolitions et organismes HLM en situation financière précaire.

Lorsque le maître d'ouvrage HLM, qui sollicite l'accord du préfet sur la démolition et son financement est en plan de redressement CGLS, ou en voie d'y entrer, il convient d'être attentif aux incidences que peut avoir le montage financier du projet sur le redressement de la santé financière de l'organisme et aussi à sa capacité à faire face aux engagements qu'il devra prendre en matière d'accompagnement social et de gestion de proximité liés au projet de renouvellement urbain.

De même, la prise en compte de la situation financière de l'organisme ne doit pas aboutir à démolir des logements dans une simple optique patrimoniale sans se soucier des objectifs de requalification du site qui sont recherchés dans le cadre du projet urbain.

Le décret n° 2000-967 du 3 octobre 2000 relatif aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement dans le champ de l'urbanisme et du logement dispose que les opérations de démolition peuvent être financées à hauteur de 100% par des aides publiques directes. Ces dispositions dérogatoires doivent bien sûr s'appliquer en priorité à des maîtres d'ouvrage dont la capacité d'autofinancement est trop faible pour que la quote-part réglementaire de fonds propres à hauteur de 20% du coût d'investissement soit exigée.

4.- La gestion des déchets étant une composante importante de la gestion de notre environnement, les opérations de démolition doivent être exemplaires sur ce plan. La politique de gestion des déchets du BTP a fait l'objet d'une circulaire commune avec le MATE (et la direction des routes) datée du 15 février 2000. Elle est complétée par une « recommandation n°T2-2000 » de la CCM à l'adresse des maîtres d'ouvrages publics relative à la gestion des déchets de chantiers du bâtiment.

ANNEXE V - LA GESTION URBAINE

Dans le cadre de l'élaboration des contrats de ville, des conventions territoriales devront être finalisées, comportant un volet « **gestion urbaine de proximité** » dont le contenu a été défini dans la [note de cadrage](#) élaborée par la DIV, la DGUHC et l'Union HLM, **en juin 1999** et qui a été diffusée auprès de l'ensemble des partenaires concernés. Ces conventions doivent s'appuyer sur une connaissance des différentes facettes du quartier (démographique, patrimoniale...) et sur l'analyse des **dysfonctionnements** qui perdurent et des **actions** déjà engagées.

C'est sur la base d'une concertation avec les habitants que doit être conçue l'amélioration durable de la qualité du service qui leur est rendu, afin de mieux connaître leurs pratiques et les causes de mécontentement et de mettre en place les réponses adaptées.

Dans ce cadre, **la loi SRU** apporte des avancées significatives en matière de participation des habitants à la gestion de leur cadre de vie : les bailleurs sociaux devront élaborer, en partenariat avec les associations de locataires, un **plan de concertation locative**, couvrant l'ensemble de leur patrimoine, qui devra instaurer notamment des **conseils de concertation locative** locaux, qui seront consultés sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier concerné.

Ces conventions doivent indiquer dans quelle mesure les actions engagées vont au delà de la gestion courante du bailleur social, améliorent la **coordination entre bailleurs** (agences décentralisées, mise en place d'actions de formation communes...), entre **les bailleurs et la ville** (notamment sur la gestion des espaces publics), et avec les autres partenaires (Conseil Général, partenaires sociaux,...). Elles doivent aussi être l'occasion de **renforcer les services publics**.

Les mesures fiscales contenues dans la Loi de finances pour 2001 et rappelées en annexe I viennent renforcer le bien fondé d'une politique cohérente et concertée prenant en compte les différentes dimensions du service aux habitants.

Dans ce cadre, la ligne « qualité de service » **n'a pas vocation à financer l'ensemble des actions relevant de l'amélioration de la gestion urbaine de proximité**, son domaine d'intervention restant celui du logement et des espaces communs qui lui sont associés. Il s'agit de répondre, sur un temps court, à des préoccupations « urgentes » dans des quartiers relevant de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Elle ne doit pas se substituer aux travaux qui relèvent soit de la PALULOS, soit des crédits de gros entretien / grosses réparations, soit de crédits « politique de la ville », notamment sur les ré-aménagements d'espaces et les actions de formation des personnels de proximité, cela d'autant que tous les travaux d'amélioration bénéficient de la TVA à 5,5%. A ce titre, les systèmes de vidéo-surveillance et de télésurveillance ne sont pas subventionnables.

Des journées de sensibilisation des « décideurs locaux » Etat/villes/HLM seront mises en oeuvre en 2001, ainsi qu'un programme plus opérationnel de formation des acteurs ayant en charge l'élaboration de ces conventions de gestion urbaine de proximité, par le biais des différents réseaux de formation (CIFP, CNFPT et IFMO).

Par ailleurs, il est envisagé des réunions, avec la collaboration des DRE, pour répondre plus concrètement aux questions des DDE concernant l'articulation avec la ligne « qualité de service », dans l'objectif de la déconcentration « effective » de ces crédits en 2002, lorsque les conventions de gestion urbaine auront été signées.

En conséquence la procédure de délégation des subventions sera identique à celle mise en place en 2000.

ANNEXE VI – LA QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION ET LES ÉCONOMIES DE CHARGES

a) la qualité de la construction

Les indications fournies dans la circulaire du 31 janvier 2000 (notamment les annexes X et XI) demeurent d'actualité et vous pouvez vous y reporter.

Après la publication d'une nouvelle réglementation thermique, le ministère va s'attacher à en favoriser une bonne et rapide application et à en faire l'évaluation. A cet effet, et conformément à la note DGUHC/QC1 du 10 août 2000, concernant la mise en oeuvre du programme gouvernemental de lutte contre le changement climatique (présentation de la réglementation thermique 2000), les services déconcentrés sont appelés à prendre des initiatives en matière d'expérimentation et d'information.

Ils pourront, au delà des réunions régionales d'information organisées par la DGUHC, aider à la mise en place de formations des spécialistes ou des autres professionnels, déterminer une politique de contrôle des constructions neuves et mener une évaluation qualitative ou quantitative de l'application de la réglementation. Des opérations expérimentales pourront également être menées en appui des maîtres d'ouvrage qui mettraient en avant ce thème ou qui privilégieraient des solutions techniques économiques, plus performantes ou innovantes. Il s'agit notamment du traitement des ponts thermiques, de l'étanchéité à l'air des bâtiments, de la pose systématique de vitrages peu émissifs ou de la prise en compte astucieuse du confort d'été.

De même, une circulaire portant sur la gestion des déchets de chantiers est parue au 15 février 2000. Dans la perspective du 1^{er} juillet 2002, date à partir de laquelle seuls les déchets « ultimes » pourront être admis en décharge, il est impératif de mettre en place les plans départementaux de gestion des déchets du BTP. Il est rappelé que l'Etat est lui-même maître d'ouvrage ainsi que les collectivités locales et les organismes HLM, ce qui bien sûr confère une responsabilité particulière dans la résolution de ce problème.

Quant au plan « bois-construction », la charte est maintenant prête et les groupes de travail chargés la mettre en oeuvre ont commencé à se réunir. Le décret bois fait encore l'objet de concertation mais paraîtra en 2001.

b) Les économies de charges

Concernant le parc des organismes HLM, la PALULOS pourra être utilisée dans le cadre de la lutte contre le bruit et pour promouvoir les économies d'énergie et de charges d'eau. La Direction de l'Eau du Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement et la DGUHC ont décidé d'articuler les politiques de préservation de la ressource en eau et de maîtrise des dépenses liées aux charges locatives supportées par les ménages, à travers un dispositif d'incitation aux économies d'eau. Celui-ci consiste en l'attribution, aux organismes HLM, de subventions (du MATE) pour les travaux destinés à réduire les consommations d'eau: pose de compteurs individuels, remplacement d'installations comportant des fuites, pose de matériels économes... Cette procédure, expérimentale dans trois régions en 2000, est appelée à s'étendre aux régions demanderesses en 2001. Une circulaire conjointe vous précisera les conditions d'utilisation de ces crédits.

Dans le parc privé, les économies de charges constituent également un axe important des interventions de l'ANAH (cf. page 12).

Annexe VII - RÈGLES RELATIVES AU MONTAGE DES DOSSIERS

1) Champ d'application du décret du 16-12-1999 relatif aux subventions de l'Etat

Les modalités d'application du décret n° 99-1060 du 16-12-1999 relatifs aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement ont été précisées dans la circulaire du 19 octobre 2000.

La liste des pièces nécessaires à l'instruction des demandes de subvention a été définie par l'arrêté du 30 mai 2000. Cette liste étant suffisante pour l'ensemble des dossiers relatifs au logement, aucun arrêté du ministre du logement n'est prévu.

Le décret n° 2000-967 du 3 octobre 2000 a instauré des dérogations par rapport au décret du 16 décembre 1999 sur les deux points suivants :

- possibilité de dépasser le taux maximum de 80% de subventions publiques directes pour certaines opérations ;
- possibilité d'accorder une avance supérieure à 5% pour certaines opérations.

a) Sont hors du champ d'application du décret (car les modalités de financement sont fixées par le CCH) :

- ❑ Le PLUS et le PLA-I, ainsi que les subventions connexes : subvention pour surcharge foncière et pour travaux d'intérêt architectural, subventions spécifiques en Ile de France attribuées sur le 65/48-20 ;
- ❑ La PALULOS ;
- ❑ La RHI ;
- ❑ La PAH.

Les aides aux propriétaires bailleurs accordées par l'ANAH, et la PAH, à partir du moment où elle sera attribuée par l'Anah, en 2001, n'y sont pas non plus soumises, ces subventions n'étant pas directement attribuées par l'Etat.

Pour mémoire, les études réalisées sur le chapitre 57/30-40 ne sont pas concernées par ce décret. Il ne s'agit pas, en effet, de subventions de l'Etat à des tiers, mais d'une dépense pour un investissement immatériel, l'Etat étant maître d'ouvrage des études financées sur ce chapitre.

b) Se trouvent dans le champ d'application toutes les subventions suivantes (dont les modalités de financement sont fixées par circulaire) :

- ❑ L'hébergement d'urgence
- ❑ Les aires d'accueil des gens du voyage
- ❑ La démolition des immeubles HLM
- ❑ Le changement d'usage
- ❑ Les études relatives à la politique locale de l'habitat
 - PLH et autres études de définition des politiques locales de l'habitat
 - Etude préopérationnelle d'OPAH
- ❑ Le financement des équipes opérationnelles
 - MOUS
 - Suivi et animation des OPAH
 - Suivi et animation des plans de sauvegarde
- ❑ Autres subventions accordées aux organismes HLM
 - Fonds d'intervention HLM
 - Qualité de service

2) Commencement des travaux de démolition avant la décision de subvention

Si l'article 5 du décret interdit au demandeur de commencer l'opération avant la notification par le service instructeur que son dossier est complet, il permet de la commencer avant l'attribution de la subvention de l'Etat. Toutefois, par dérogation à cet article, s'agissant des opérations de démolition, il convient d'indiquer au demandeur qu'il ne doit pas commencer lesdits travaux avant la date de la décision attributive de la subvention. La présente circulaire, visée du contrôleur financier central, constitue une décision de dérogation prise en application de l'article 6 du décret du 16-12-1999.

-

La DDE est le service instructeur de l'ensemble de dossiers de démolition y compris pour les opérations qui relèvent de la commission nationale. Dans ce dernier cas, après avoir vérifié que le dossier est complet, la DDE informera immédiatement la DGUHC à l'adresse suivante : iuh2.dguhc@equipement.gouv.fr

en fournissant les informations ci-dessous :

- nom de l'opération
- maître d'ouvrage (nom, coordonnées, adresse électronique)
- date de dépôt auprès du service de l'Etat
- nombre de logements à démolir

L'accusé de réception du dossier complet établi par l'autorité compétente pour attribuer la subvention (préfet ou ministre) indiquera la date à laquelle le dossier sera examiné en commission locale ou nationale s'il y a lieu.

Je vous rappelle qu'en cas d'urgence, l'autorité compétente pour attribuer la subvention (préfet ou ministre) lorsque la commission compétente se sera prononcée favorablement, pourra accorder, après visa du contrôleur financier ou de l'autorité chargée du contrôle financier, l'autorisation de commencer la démolition, dans l'attente de l'arrivée des crédits.

3) Simplification du montage des dossiers PLUS et PLA I

La circulaire HC/EF/11 n° 97-51 du 29 mai 1997 mentionne à l'annexe 1 la liste des pièces que les maîtres d'ouvrage doivent fournir à l'appui du dossier de demande de subvention PLUS ou PLA-I ; en ce qui concerne les subventions foncières, la liste de ces pièces est fixée à l'annexe I de la circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989.

Or, il apparaît que l'instruction des dossiers est parfois rallongée par suite de demandes de pièces supplémentaires. Je vous rappelle que ces listes sont exhaustives et qu'il n'y a pas lieu d'exiger d'autres pièces que celles y figurant. En outre, il est possible d'apporter certains assouplissements tels que :

- production d'une promesse de vente, même revêtue de conditions suspensives par exemple liées au financement et non de l'acte définitif ;
- production d'une estimation détaillée des coûts de travaux envisagés et non du résultat d'appel d'offre ; le calcul de la subvention PLUS étant forfaitaire, il n'est pas indispensable de disposer des coûts réels;
- un état des surfaces, et non un jeu complet de plans ; appuyé si nécessaire du permis de construire, et à l'exclusion du dossier d'appel d'offre,
- l'arrêté de permis de construire, même non purgé du délai de recours des tiers.

Ces mêmes dispositions sont applicables aux dossiers de surcharge foncière, dans lesquels les coûts des travaux de VRD et éventuellement de fondations spéciales, dont le montant est en règle générale marginal, ne sont pas forcément connus avec précision au stade de la décision favorable. Dans l'hypothèse où ces travaux seraient réalisés à un coût inférieur aux prévisions, le recalcul obligatoire du solde de subvention permet en effet un ajustement exact lors du paiement dudit solde.

Par ailleurs, il convient de distinguer les pièces exigibles pour établir une décision d'engagement des crédits de celles exigibles pour les paiements. Au stade de l'engagement des crédits vous appliquerez strictement les dispositions du paragraphe 2.1. de l'annexe 1 de la circulaire HC/EF/11 n° 97-51 du 29 mai 1997.

Le financement du logement social restant de la compétence de l'Etat, les collectivités locales apportent le plus souvent leur contribution sur la base d'une décision favorable de l'Etat. Ainsi les engagements financiers des partenaires (collectivités locales notamment) intervenant dans le plan de financement des opérations ne font pas partie des pièces indispensables pour établir la décision (ces documents seront produits au plus tard lors de la première demande de paiement). Dès lors, une copie de la demande de subvention du bailleur auprès de la collectivité, accompagnée d'un avis favorable de

principe de l'exécutif local sous réserve de l'avis de l'assemblée délibérante, doit être considéré comme un élément suffisant justifiant la contribution de la collectivité. De même, l'engagement de l'exécutif de proposer à l'assemblée délibérante à une date précisée, la délibération portant garantie d'emprunt constitue un élément suffisant.

Dans le même esprit, l'accord de principe de prêt de la Caisse des dépôts et consignations est suffisant.

Enfin, pour rendre plus fluide la gestion des dossiers d'opérations, vous pourrez reporter la date de signature de la convention APL conclue entre les bailleurs et l'Etat, à la date du versement du premier acompte de subvention (l'article R.331-6 du CCH sera prochainement modifié en ce sens).

4) Imputations budgétaires en Ile de France

Seront imputés sur le chapitre 65/48-20, les aides attribuées au titre des actions suivantes :

a) subventions spécifiques à la région Ile de France

- subventions foncières (art. R.381-1 à R.381-3 du CCH)
- subventions spécifiques aux logements locatifs sociaux (art. R.381-4 du CCH)
- subvention foncière aux logements locatifs intermédiaires (art. R.381-5 du CCH)

b) subventions attribuées suivant les règles de droit commun

- les études de définition de politiques locales de l'habitat (PLH...)
- les opérations de MOUS
- les opérations de RHI
 - l'animation des plans de sauvegarde