

Circulaire n° 2005-22 UHC/IUH2 du 17 mars 2005 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2005

Textes sources

Textes abrogés

Textes modifiés Circulaire n° 2004-13/UHC/IUH2/7 du 18 février 2004 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2004.

Circulaire n° 2004-50/UHC/IUH2/18 du 20 septembre 2004 relative au financement des opérations PLA d'intégration réalisées sous maîtrise d'ouvrage associative.

N° NOR SOCU0510281C

N° circulaire 2005-22 UHC/IUH2

Mots-clés Programmation / aides à la pierre

Réf. classement

Publication B.O. J.O.

**Circulaire n° 2005-22 UHC/IUH2 du 17 mars 2005 relative à la mise en œuvre
de la politique du logement et à la programmation des financements aidés
de l'Etat pour 2005**

NOR : SOCU0510281C

La mise en œuvre de la politique du logement et la programmation des financements aidés de l'Etat sont marqués par deux éléments majeurs en 2005 :

- la loi de programmation pour la cohésion sociale qui traduit au plan législatif les principales mesures et objectifs du plan de cohésion sociale,
- l'entrée en vigueur des dispositions de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, qui prévoit à compter du 1^{er} janvier 2005 des délégations de compétence au profit des intercommunalités et des départements en matière d'aides au logement.

La présente circulaire a pour objet de vous préciser les orientations nécessaires à l'exercice de programmation, en complément de la lettre du Ministre délégué au Logement et à la Ville en date du 9 décembre 2004 et de la lettre de notification des enveloppes du 10 décembre 2004.

La mise en œuvre et la réussite du Plan de cohésion sociale

Les instructions sur la mise en œuvre de la programmation dans le cadre des accords signés avec l'Union sociale pour l'habitat (USH) et l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL) vous ont été données dans la lettre du 9 décembre 2004. A ces accords, s'ajoute la convention signée le 18 janvier 2005 avec la Fédération des SEM.

Vous veillerez à ce que ces engagements soient déclinés et formalisés tout d'abord dans les accords régionaux passés avec l'ensemble des partenaires, à partir desquels seront déclinés les contrats d'objectifs avec les bailleurs.

En dehors des territoires couverts par les délégations de compétence, dans lesquels les collectivités et établissements publics délégataires auront la possibilité, dans le respect des droits à engagements qui leur sont alloués et des objectifs qui leur sont fixés, d'appliquer des taux encadrés par décret, les taux de subvention définis dans la circulaire de programmation du 18 février 2004 demeurent applicables et sont rappelés en annexe I.

Je vous rappelle qu'en plus de la subvention additionnelle de l'Etat, les logements financés au titre du plan de cohésion sociale bénéficieront d'une exonération de TFPB portée de 15 ans à 25 ans pour les opérations ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009. Cette prolongation de 10 ans de la durée d'exonération est équivalente à une subvention de 4% prise en charge en totalité par l'Etat, portant ainsi l'exonération sur 25 ans à un équivalent de subvention de 13%.

L'atteinte des objectifs ambitieux du volet logement du plan de cohésion sociale (PCS) nécessite la mise en place, dès début 2005, d'un dispositif de pilotage et d'appui adapté reposant sur :

- Le niveau national qui permettra, outre le pilotage stratégique et le suivi du Plan, d'apporter en tant que de besoin, un appui aux acteurs locaux.
- Le niveau régional et départemental chargé du pilotage et du suivi opérationnel.
Les instructions relatives à la mise en place du comité régional de pilotage vous ont été données dans la lettre du Ministre en date du 9 décembre 2004 ; le pilotage départemental, sous l'autorité des préfets de département, pourra être décliné sur la base de deux formations distinctes concernant le parc public d'une part et le parc privé d'autre part.

Vous définirez dans ce cadre avec les principaux acteurs les moyens d'atteindre vos objectifs et vous mobiliserez tous les partenaires sur un projet partagé permettant de créer une véritable dynamique locale, les zones à forte demande et les communes concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU constitueront la priorité en

terme d'accroissement de l'offre. Seront notamment abordés, pour le parc public, la mobilisation du foncier et l'implication financière des collectivités, et, pour le parc privé, les actions de communication nécessaires à la dynamisation de ce parc.

En ce qui concerne le suivi des indicateurs de réalisation, le tableau de bord « logement » du Plan de cohésion sociale sera intégré au suivi mensuel, traditionnellement nommé « états PR », qui sera tout prochainement adapté en conséquence et amélioré techniquement pour prendre la forme d'un « INFOCENTRE » (annexe VI), accessible à toutes les DDE et DRE.

La performance finale du Plan de cohésion sociale et de ceux qui ont la responsabilité de le mettre en œuvre se mesurera aux évolutions des indicateurs prévus dans le cadre de la LOLF qui suivront notamment le délai moyen d'attente d'un logement social qui constitue pour nos concitoyens un des signes les plus tangibles de la réussite de la politique sociale du logement.

Face à l'insuffisance d'une offre de logements économiquement accessibles, le Plan prévoit également le développement de l'offre locative dans le parc privé par la remise sur le marché de 100 000 logements vacants et la production de 200 000 logements privés à loyers maîtrisés. Ces priorités d'intervention sur le parc privé sont développées dans la circulaire de l'ANAH du 9 décembre 2004 relative à la programmation de l'action et des crédits de l'agence pour 2005, ainsi que dans la circulaire conjointe DGUHC – ANAH du 14 février 2005 relative à la mobilisation du parc de logements privés dans le cadre du Plan de cohésion sociale.

Vous veillerez tout particulièrement à la mise en œuvre locale du plan national de lutte contre l'habitat indigne dans le cadre du plan de cohésion sociale et des différents dispositifs d'intervention pour l'habitat privé.

La possibilité donnée aux préfets, par lettre du 9 décembre 2004 et circulaire du 23 décembre 2004, de modifier dans la limite de 10% et dans le respect de l'enveloppe globale, la part respective des dotations afférentes au parc privé et au parc public, ne s'applique que sur les territoires couverts par une convention de délégation de compétence. Une évaluation de cette souplesse donnée au niveau régional sera effectuée dans le cadre de la programmation des dotations 2006.

La prise en compte des besoins des ménages défavorisés

Le logement des personnes défavorisées reste une priorité de l'action publique.

Les Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) continuent d'être copilotés par l'Etat et le Département. Vous vous assurerez notamment de la cohérence entre les besoins recensés par le plan départemental et ceux recensés par les PLH et veillerez à ce que les besoins des publics particulièrement fragilisés soient bien identifiés.

La programmation des moyens nécessaires aux missions du PDALPD (animation, suivi, études et MOUS) devra faire l'objet d'un préciput préalablement à la répartition infra-régionale.

Par ailleurs, dans le droit fil des dispositions de la circulaire du 13 mai 2004 et des articles 98 à 100 de la loi de programmation pour la cohésion sociale, il convient de renforcer toutes les actions permettant de prévenir les expulsions. Pour ce faire, il est indispensable d'actualiser la charte de prévention des expulsions ou, si elle n'existe pas, de l'élaborer, le cas échéant, dans le cadre des chartes territoriales de cohésion sociale prévues par le programme 18 du Plan de cohésion sociale.

Vous veillerez à ce que les financements PLA-I soient utilisés non seulement pour la production de logements ordinaires en direction de ménages cumulant difficultés d'insertion particulières et faibles ressources mais aussi pour la production de structures adaptées aux besoins de ces publics comme les résidences sociales et les maisons-relais/pensions de famille.

Les dispositions de la circulaire du 20 septembre 2004 relative au financement des opérations de PLA d'intégration réalisées sous maîtrise d'ouvrage associative sont étendues aux Unions d'Economie Sociale (UES). Lorsqu'elles remplissent les conditions prévues à l'article R 331-14 3° du CCH, ces structures peuvent bénéficier de taux de subvention majorés rappelés en annexe I.

La mobilisation du foncier

La mobilisation du foncier peut constituer un point délicat, voire un frein à la réalisation du programme de logements prévu dans le Plan de cohésion sociale. Vous encouragerez et soutiendrez la définition et la mise en œuvre de stratégies et de politiques foncières ambitieuses conduites dans la durée afin de mettre le foncier au service des politiques locales de l'habitat dès 2005.

A cet effet, vous élaborerez et mettrez en œuvre dans chaque département un plan d'action sur le foncier au sein duquel vous veillerez en particulier à ce que :

- les objectifs du Plan de cohésion sociale soient transcrits dans le volet habitat des SCOT, des PLH d'agglomérations, et des PLU lors des procédures d'association de l'Etat ;
- l'Etat donne l'exemple en cédant ses terrains, après les avoir recensés, notamment ceux acquis sur les crédits « urbanisme », qui permettent de construire des logements, dont une partie de logements sociaux. Je vous rappelle qu'une délégation à l'action foncière a été mise en place par le Ministre de l'Equipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer, dont la mission est d'assister l'Etat, les établissements publics et les opérateurs sous tutelle pour mobiliser les terrains en faveur de la construction de logements dans le cadre de projets globaux d'aménagement. Cette délégation, bien que travaillant prioritairement sur l'Ile de France est à votre disposition pour vous donner les éléments méthodologiques. Je vous rappelle également l'article 95 de la loi de programmation pour la cohésion sociale qui, après publication de son décret d'application, permettra à l'Etat d'aliéner des terrains de son domaine privé, sous certaines conditions, à un prix inférieur à leur valeur vénale ;
- les délégataires potentiels réfléchissent à la mise en place d'une politique foncière sur leur territoire et la formalisent dans la convention de délégation ;
- les bailleurs soient informés d'une disposition figurant dans un décret à paraître prochainement qui permettra de subventionner les terrains acquis depuis moins de 5 ans au lieu de 3 ans (extension d'une disposition jusqu'à présent réservée à l'Ile de France) ; cette mesure étant destinée à aider les bailleurs à se constituer des réserves foncières.

Les actions sur le parc existant

Vos priorités de programmation en matière de réhabilitation porteront sur les engagements pris dans le cadre des plans de redressement, élaborés sous l'égide de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants. Je vous rappelle que les enveloppes notifiées par lettre du 10 décembre 2004 tiennent compte des besoins liés aux engagements relatifs aux protocoles CGLLS, et que la réserve nationale destinée à couvrir la moitié du financement de ces opérations est supprimée à compter du 1^{er} janvier 2005.

Par ailleurs, vous veillerez à ce que l'offre locative existante soit mise à niveau, sous le double éclairage des plans stratégiques de patrimoine et de la démarche de qualité du service rendu aux habitants prévues par les deux accords signés avec l'USH et la Fédération des SEM.

Le plan stratégique de patrimoine définit la stratégie de l'organisme pour adapter son offre de logements à la demande sur les différents territoires où il est présent, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat. Il établit un diagnostic du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur le marché local de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il prévoit les perspectives de développement du patrimoine.

L'article 92-III de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 prévoit que les logements qui feront l'objet d'une convention globale de patrimoine bénéficieront de l'abattement de 30% de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) prévu à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts. Cet abattement s'appliquera aux impositions établies au titre des années 2006 à 2009 et à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention.

Toutefois, en l'absence de convention globale, cet abattement est possible jusqu'en 2007 pour les logements situés en ZUS qui ont fait l'objet 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.

Le reconduction de cette mesure qui représente un effort pour l'Etat de près de 160 M€ se fera à partir d'une évaluation des actions engagées depuis la passation de la première convention.

Il s'agira notamment de vérifier que les actions prévues ont amélioré durablement la qualité du service rendu par le bailleur aux locataires et au delà de mesurer l'impact de cette mesure comme levier de l'engagement de démarches de gestion urbaine de proximité avec les autres bailleurs du site et la collectivité locale concernée. Cette évaluation qui fera l'objet d'un travail de synthèse au niveau national selon des modalités à définir, pourra servir utilement dans le cadre des négociations des contrats d'objectifs pluriannuels signés entre l'Etat et chaque organisme de logement social qui comportent obligatoirement un chapitre relatif à la mise en œuvre des engagements qualité prévus par les accords avec l'USH et la Fédération des SEM pour la mise en œuvre du volet logement du plan de cohésion sociale.

Les projets de rénovation urbaine

Vous devrez veiller, dans le cadre du montage des dossiers de renouvellement urbain, comme le demande d'ailleurs l'ANRU, tout particulièrement à :

- la qualité du relogement qui suppose un plan de relogement adapté aux besoins des habitants et la mise en place de l'organisation et des moyens humains nécessaires à sa bonne exécution,
- la reconstitution d'une offre de logement numériquement équivalente, qui s'ajoute aux objectifs du Plan de cohésion sociale, en articulation avec le PLH à l'échelle de l'agglomération ou du bassin d'habitat, avec un souci permanent de mixité sociale et de diversité de statuts (locatif social et privé, location-accession, accession sociale),
- la mise en place systématique sur les quartiers concernés de mesures de gestion urbaine de proximité y compris pendant la phase d'exécution du projet,
- la définition de projets qui conduisent à une structure urbaine de qualité. La constitution d'espaces publics et d'espaces privés hiérarchisés s'appuyant sur un découpage foncier clarifié, en est, en règle générale, une des conditions de réussite.

S'agissant des bailleurs sociaux, leur mobilisation sur les projet relevant de l'ANRU ajoutée aux objectifs d'augmentation de l'offre nette de logements sociaux peut être source de difficulté sur certains territoires où ils n'auront pas la capacité de mener de front les deux objectifs. Ces difficultés devront être examinées, au regard de l'engagement solidaire tant du mouvement HLM que de la Fédération des SEM, dans le cadre de l'accord régional et des contrats d'objectifs avec les bailleurs. Il ne faut pas exclure dans certains cas que d'autres opérateurs viennent se substituer si nécessaire.

S'agissant des collectivités locales qui préparent les dossiers à soumettre à l'ANRU, j'attire votre attention sur le fait qu'il doit désormais leur être demandé de vous indiquer, soit dans le dossier soumis à l'ANRU soit dans un document séparé, quel est l'engagement précis qu'elles prennent en matière de création d'une offre nouvelle en cohérence avec les objectifs du plan de cohésion sociale. En effet, il est indispensable que les engagements en terme de reconstitution des logements démolis et en terme d'offre nouvelle soient pris concomitamment, afin de permettre à l'Etat d'apprécier globalement la pertinence des objectifs de ces deux politiques qui seront mise en œuvre sur un même territoire et sensiblement sur une même période de temps, l'une de devant pas être menée au détriment de l'autre.

Bien entendu, une partie significative des sites de reconstitution de l'offre de logements démolis et de production de l'offre nouvelle devra être située en dehors des quartiers sensibles afin d'améliorer la mixité au sein de ces quartiers.

Votre avis sur les dossiers présentés en l'ANRU devra en tenir le plus grand compte de ces divers éléments.

La prise en compte par les maîtres d'ouvrage du développement durable

Vous incitez les expérimentations en faveur du développement durable dans ses composantes sociales, environnementales et économiques notamment en ce qui concerne l'efficacité énergétique, l'accessibilité aux personnes handicapées et le calcul en « coût global » lors de la conception des projets. Vous vous appuyez sur les orientations retenues par les instances régionales de concertation sur la qualité de la construction et le développement durable pilotées par les DRE et faciliterez la réalisation des opérations faisant l'objet d'une certification prenant en compte tout ou partie des thèmes précités telle « QUALITEL » « maîtrise des charges » et « habitat-environnement » ou bénéficiant d'un label HPE ou THPE. De la même manière, vous soutiendrez les délégataires qui voudront donner une importance particulière à cette politique dans le cadre de la négociation des conventions. Les conditions de financement des opérations expérimentales vous sont rappelées en annexe I.

L'accession sociale à la propriété

Le prêt à taux zéro :

Le dispositif vient d'être considérablement amélioré : le profil du prêt a été recalibré pour permettre à davantage de ménages d'accéder à la propriété, et l'acquisition de logements anciens sans condition de travaux est désormais possible.

Vous diffuserez le plus largement possible les plaquettes de présentation qui vous ont été adressées à cet effet.

Le prêt social de location-accession :

Je vous rappelle que tous les éléments sont en place pour créer cette offre particulière qui s'avère pertinente et permet un parcours résidentiel ascendant aux personnes insuffisamment sécurisées par les dispositifs de droit commun.

Une enveloppe de 10 000 prêts a été réservée pour la mise en œuvre de ce produit pour 2005.

L'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables figurent en annexe I.

* *
*

Sur la base des instructions figurant dans la lettre-circulaire du Ministre du 9 décembre 2004, vous aurez à vous mobiliser sur la mise en œuvre du volet logement du Plan de cohésion sociale dont l'objectif pour 2005 assigné par la loi représente un accroissement de 15 000 logements par rapport à 2004.

Vous devrez inscrire votre action dans la perspective de l'année 2006 et préparer en conséquence la négociation des conventions de délégations avec les intercommunalités et les départements potentiellement candidats au 1^{er} janvier 2006. Il est en effet souhaitable que leur positionnement soit arrêté avant le 1^{er} juillet 2005 comme je vous l'ai précisé dans la circulaire du 23 décembre 2004.

Le Contrôleur Financier

Louis DURVYE

Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction

François DELARUE

Annexes à la circulaire de programmation 2005 :

Annexe I : Principes généraux de financement

Annexe II : Le logement des populations spécifiques

Annexe III : L'estimation des besoins et le suivi des mesures de lutte contre le saturnisme et l'insalubrité

Annexe IV : Le système de remontée des informations statistiques (INFOCENTRE)

Annexe I

Principes généraux de financement

Taux de subvention applicables au financement des opérations ⁽¹⁾:

Les taux de subvention applicables restent inchangés par rapport à l'année 2004 à savoir :

			Ile de France	Hors Ile de France	Corse
PLUS et PLUS CD	Taux de base	Neuf	3%	2,5%	8%
	Taux majorés au titre de l'article R. 331-15 2° et 3° du CCH ⁽²⁾		5%	4,2%	13,6%
	Op. expérimentales		5%	4,2%	13,6%
	Taux de base	Ac. Am.	4,6%	4%	10,5%
	Taux majorés au titre de l'article R. 331-15 2° et 3° du CCH ⁽²⁾		7,8%	6,8%	17,8%
	Op. expérimentales		7,8%	6,8%	17,8%
PLA I	Opérations classiques	Neuf	16,5%	15%	28%
	Maîtrise d'Ouvrage. associative		20%	20%	30%
	Opérations classiques	Ac. Am.	16,5%	15%	28%
	Maîtrise d'Ouvrage. associative ⁽³⁾		25%	25%	35%

Subventions au titre de la surcharge foncière :

Comme par le passé, l'octroi de ces subventions fera l'objet d'une très grande sélectivité, elles seront réservées aux opérations difficiles à équilibrer dans les communes où le foncier a le coût le plus élevé.

⁽¹⁾ Dans le cadre des dispositions de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, les collectivités délégataires auront la possibilité, dans le respect des droits à engagements qui leur sont alloués et des objectifs qui leur sont fixés, d'appliquer des taux de subvention dans des limites encadrées par décret.

⁽²⁾ Ces taux majorés s'appliquent au plus à 25% du nombre de logements figurant dans les opérations inscrites dans les contrats d'objectifs quinquennaux signés entre le préfet de région et chaque organisme HLM ou groupe d'organismes HLM.

A ce titre, il est rappelé que les opérations relevant du plan de cohésion sociale inscrites dans les contrats d'objectifs avec les bailleurs contribuent à l'accroissement de la production de logements locatifs sociaux dans le département ou la région concernée et sont donc assimilables à des contrats de relance au sens de l'article R 331-15 du CCH.

Vous veillerez à ce que cette majoration de subvention bénéficie aux opérations dont l'équilibre financier est le plus difficile à atteindre, notamment dans les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

⁽³⁾ Après dérogation préfectorale (circulaire n° 2004-50 du 20 septembre 2004)

Il convient de distinguer deux cas de figure :

- l'opération ne se situe pas dans le périmètre d'une intercommunalité ou d'un département ayant signé une convention de délégation pour l'octroi des aides à la pierre ; dans ce cas l'obligation faite aux collectivités locales de participer à hauteur de 20% du dépassement de la charge foncière de référence demeure applicable.
- l'opération se situe dans le périmètre d'une intercommunalité ou d'un département ayant signé une convention de délégation pour l'octroi des aides à la pierre ; dans ce cas l'obligation faite aux collectivités locales de participer à hauteur de 20% du dépassement de la charge foncière de référence est supprimée en application d'un décret à paraître prochainement.

Afin de faciliter le montage des opérations, le délai prévu à l'article R 331-24 du CCH pour la prise en compte de la date d'acquisition du terrain ou de l'immeuble est prolongé de 3 à 5 ans en application du décret précité.

Opérations de reconstruction-démolition réalisée hors champ d'intervention de l'ANRU :

- Compte tenu de la priorité affichée sur la production de logements neufs, vous serez particulièrement vigilants à ce que les démolitions réalisées en dehors du champ d'intervention de l'ANRU soient ciblées. Toute décision de démolition devra être prise sur la base du diagnostic du PLH et du PSP, ou de toute autre étude permettant d'en justifier l'opportunité. Il vous appartient de juger localement de la qualité du projet et de la priorité de financement à accorder aux opérations notamment celles inscrites dans les quartiers en difficulté non éligibles à l'ANRU. Une exigence sera requise sur la qualité des plans de relogement proposés pour chacun des ménages concernés (taux d'effort limité, parcours résidentiel ascendant, localisation adaptée).

Les dispositions de la circulaire du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des financements pour démolition et changement d'usage des logements locatifs sociaux et du 26 avril 2002 relatives aux subventions du 1% logement pour les démolitions restent applicables : dans la limite d'une enveloppe annuelle de 5 M€, pour chaque opération de démolition subventionnée par l'Etat, 5 € de subvention Etat déclencheront une subvention de 2 € du 1% logement ~~septembre 2003~~ application de la convention Etat/UESL du 10

- La reconstitution de l'offre en PLUS CD s'appréciera au regard de la tension locative et des évolutions démographiques. Elle visera majoritairement le relogement des ménages occupant les logements voués à la démolition. Une attention particulière sera portée au niveau des loyers de sortie et de la maîtrise des charges.

Les dispositions introduites par la convention Etat/UESL du 10 septembre 2003 demeurent applicables : dans la limite d'une enveloppe annuelle de 5 M€, les opérations financées en PLUS CD par l'Etat peuvent bénéficier d'une subvention du 1% logement égale à 5% du prix de revient de l'opération en contrepartie d'une limitation du loyer à 90% du loyer PLUS pour 50% des logements.

Exonération de la TFPB :

A compter du 1^{er} janvier 2005, les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation bénéficient d'une exonération de TFPB pendant la durée du bail pour les parts communale, départementale et régionale (articles 1384 B, 1586 B et 1599 ter du CGI). Antérieurement, seuls les logements détenus en pleine propriété bénéficiaient d'une exonération temporaire prévue aux articles 1384 A ou C du CGI.

Rappel des conditions de financement nécessaires pour bénéficier de l'exonération de TFPB :

	Conditions	Référence CGI
Neuf PLUS et PLA I	Opération financée par au moins 50% de prêts aidés par l'Etat prévus à l'article R 331-1 du CCH ou de sub. (Etat, C.L., EPCI, ANRU, prêts CDC et prêts 1%)	Article 1384 A du CGI
Acq.-amélioration PLUS, PLA I, PLS	Pas de quotité minimale exigée mais logements acquis avec le concours financier de l'Etat en application des 3° et 5° de l'article L.351-2 du CCH	Article 1384 C du CGI
Neuf PLS	Opération financée par au moins 50% de prêts aidés mais on ne prend pas en compte les participations des autres co-financeurs	Article 1384 A du CGI

Prêts locatifs sociaux (PLS) :

La convention du 27 octobre 2004 entre l'Etat et l'UESL prévoit que dans les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et appartenant à un établissement public de coopération intercommunale, le quota de 30% relatif au nombre de logements finançables en PLS « Foncière » s'applique désormais annuellement et non plus sur une période triennale et s'apprécie, non plus commune par commune, mais sur le territoire de l'EPCI au regard des obligations de l'ensemble des communes membres.

S'agissant du contingent d'agrément, il convient de préciser que chaque logement financé, notamment les logements étudiants, doit être comptabilisé comme un agrément, étant entendu qu'un point sera fait sur la production de logements étudiants à la mi 2005 afin de procéder aux ajustements utiles.

Opérations réalisées en VEFA :

Les circulaires du 12 mars 2001 (§ II a) et du 30 décembre 2003 (§ I 7) relative aux prêts locatifs sociaux (PLS) permettent aux organismes HLM d'acquérir, à l'aide des financements PLUS, PLA-I, PLS, des logements dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Je vous rappelle que les organismes d'HLM ne peuvent acquérir directement en VEFA qu'un nombre minoritaire de logements dans une même opération.

Financement global :

La convention du 21 décembre 2004, signée entre l'Etat et l'USH prévoit que les subventions de l'Etat et les avantages fiscaux correspondants (constructions neuves, mise à niveau du parc, gestion urbaine de proximité) pourront être attribués sous forme d'une décision de financement unique portant sur tout ou partie du programme annuel de l'organisme. Un projet de décret est en cours d'élaboration. Dans ce dispositif l'opérateur pourra à la fois opter pour une décision globale sur un programme annuel et solliciter éventuellement au cas par cas des décisions individuelles. L'application de cette mesure peut être envisagée pour 2005 dès parution du décret pour les bailleurs qui le souhaitent.

Transferts de patrimoine :

Il est rappelé que le financement des opérations en PLUS, PLA-I, ou PLS doit conduire à augmenter l'offre de logements locatifs sociaux. Les transferts de patrimoine entre organismes d'HLM ou SEM ou entre collectivités territoriales et organismes d'HLM ou SEM ne peuvent être financés à ces conditions privilégiées. Il en va a fortiori de même des transferts de patrimoine entre structures appartenant à un même groupe.

Interventions sur le parc privé :

Lorsqu'une opération d'amélioration de l'habitat en secteur programmé se situe dans un périmètre relevant de l'ANRU, les subventions d'ingénierie nécessaires à la mise en œuvre de cette opération sont financées par l'ANRU en application de son règlement général.

Dans le cadre de la résorption de l'insalubrité diffuse, les MOUS insalubrité dont les modalités de mise en œuvre sont précisées dans la circulaire du 18 avril 2002 relative à l'habitat indigne relèvent désormais du chapitre 65-48/70. En l'absence d'un Plan départemental ou d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne, la MOUS est financée à un taux maximum de 50% (au lieu de 80%) d'une dépense plafonnée à 4 000 € hors taxe par logement.

Prêts sociaux location-accession (PSLA) :

Le mécanisme de location-accession adossé à un prêt conventionné spécifique dit « prêt social de location-accession » (PSLA) a fait l'objet du décret et de l'arrêté du 26 mars 2004 ainsi que de la circulaire du 26 janvier 2004.

Le dispositif ouvre droit à un taux réduit de TVA et à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans. Ces dispositions sont incluses dans la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement (art.9). Les conditions sont réunies pour garantir aux opérateurs l'équilibre financier de leurs projets de construction en location-accession.

La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale adapte la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière pour faciliter la réalisation des opérations d'accession à la propriété à l'aide du prêt social de location-accession (PSLA), notamment en instaurant une garantie de relogement au bénéfice de l'occupant qui ne lève pas l'option (art.102).

Promotion de la qualité de la construction :

Dans le cadre des instances régionales de promotion de la qualité de la construction et du développement durable, les DRE définissent avec leurs partenaires des thèmes d'actions prioritaires qui pourront le cas échéant figurer dans l'accord régional prévu par la convention du 21 décembre 2004 entre l'Etat et l'USH. La mise en œuvre de ces actions peut notamment s'appuyer sur des opérations à caractère expérimental susceptibles de bénéficier des dispositions prévues à l'article R 331-15 du CCH.

Annexe II

Le logement des populations spécifiques

Les étudiants

L'article 61 (III) de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales conforte la nécessité d'intégrer la question du logement étudiant dans la réflexion globale sur les besoins en logements en prévoyant que les programmes locaux de l'habitat doivent préciser les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Par ailleurs, l'article 66 de cette même loi dispose que les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale qui en font la demande ont la charge des opérations de construction, de reconstruction, d'extension, de grosses réparations et d'équipement des locaux destinés au logement des étudiants. Lorsqu'elles demandent à assumer cette charge, les biens appartenant à l'État et destinés aux logements des étudiants leur sont transférés gratuitement.

Ces dispositions ne modifient en rien les conditions de financement du logement des étudiants.

➤ Construction neuve :

Il est rappelé que la réglementation applicable au financement des logements-foyers (dispositions combinées des articles L.351-2 5° et R.351-55 du CCH) ne permet pas de financer des logements-foyers destinés à héberger des étudiants.

Les nouvelles opérations de construction destinées à loger des étudiants seront donc exclusivement financées par des PLS en logements ordinaires autonomes (et donc avec un conventionnement à l'APL logement ordinaire et non logement-foyer) selon les dispositions de la circulaire du 30 décembre 2003 relative aux prêts locatifs sociaux. Les communes ou EPCI peuvent d'ores et déjà bénéficier de PLS.

➤ Réhabilitation des anciennes « cités universitaires » gérées par les CROUS :

Le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS) a engagé la réhabilitation de ce patrimoine : environ 70 000 chambres restent à réhabiliter sur les 100 000 existantes. Ces résidences n'étant pas assimilables à des logements-foyers, elles ne peuvent être conventionnées car elles n'hébergent pas à titre principal les catégories de population prévues à l'article R.351-55 du CCH (personnes âgées, handicapées, personnes défavorisées, jeunes travailleurs et travailleurs migrants). Les réhabilitations ne peuvent donc bénéficier ni de la PALULOS, ni d'un prêt amélioration (PAM) de la CDC, même si la maîtrise d'ouvrage est assurée par des organismes HLM, puisque l'attribution de ces financements est liée à la passation d'une convention (article R.323-2 du CCH et circulaire du 17 septembre 2004 modifiée par celle du 21 octobre 2004 relative aux PAM).

Toutefois, pour faciliter l'équilibre financier de ces opérations qui peuvent bénéficier des autres prêts de la CDC, le Gouvernement a décidé d'améliorer l'allocation logement (AL) versée aux étudiants résidant dans les cités réhabilitées en contrepartie de l'augmentation de la redevance.

Les personnes âgées et handicapées

Les logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées sont réglementairement finançables en PLUS ou en PLS sur la base des préconisations de la circulaire de programmation du 21 mars 2003 ; toutefois, le PLS sera privilégié, le PLUS étant réservé aux logements « ordinaires » du Plan de cohésion sociale. Il est rappelé que ces financements, qu'il s'agisse de personnes âgées ou d'handicapés physiques ou psychiques, sont exclusivement

réservés aux projets de structures destinées à accueillir un public suffisamment autonome pour accéder à un logement privatif et qui présentent un caractère majoritairement social et non sanitaire. Les équipements concourant à la médicalisation ne pourront être financés sur des crédits relevant du ministère du Logement.

Concernant la règle d'équivalence entre le nombre de lits et celui des logements correspondants, les dispositions applicables sont celles prévues au paragraphe I-4 de la circulaire UHC/FB3/29 n° 2003-79 du 30 décembre 2003 relative aux prêts locatifs sociaux, c'est à dire un agrément (ou un logement) pour deux lits.

➤ Handicapés psychiques :

L'ensemble des structures de logement social : logement ordinaire, et notamment résidences sociales et maisons-relais/pensions de famille, peuvent accueillir des publics en situation de « handicap psychique ». Cet accueil en milieu diversifié peut en effet contribuer à une bonne intégration humaine et sociale. Néanmoins, les maisons relais ou les résidences sociales n'ont pas vocation, dans leurs objectifs, leur conception et leurs moyens, à être dédiées à l'accueil exclusif ou majoritaire de ces publics.

En revanche, les logements-foyers pour personnes handicapées, notamment sous forme de foyer-soleil, sont susceptibles de constituer le cadre adapté à l'accueil dédié à ces publics, si celui-ci s'avère nécessaire, pour faciliter l'accompagnement des personnes et la cohérence du projet. Vous pourrez donc, en fonction des disponibilités de crédits, donner une suite favorable au financement en PLS à de tels projets.

➤ Personnes âgées :

Les logements-foyers pour personnes âgées peuvent être financés sur les crédits d'aides à la pierre dans les conditions prévues par la circulaire de programmation de mars 2003 et la problématique de leur rénovation doit être intégrée dans les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux. Les financements à la réhabilitation des logements-foyers pour personnes âgées devront être ainsi instruits sur la base d'un diagnostic technique et social coordonné avec les plans stratégiques de patrimoine, en articulation étroite avec les préconisations et les priorités du schéma gérontologique départemental mais aussi du PLH lorsqu'il existe. L'utilisation de la PALULOS, même si elle est réglementairement possible, ne doit être envisagée qu'en dernier recours.

Vous vérifierez ainsi particulièrement que les projets reposent sur un large partenariat associant notamment en amont le conseil général, les collectivités locales ou leurs groupements délégataires des aides à la pierre, la DDE et la DDAS, la CRAM, le bailleur et le gestionnaire. Les co-financeurs principaux devront figurer dans le plan de financement des opérations de rénovations de logements-foyers.

Il est rappelé la possibilité ouverte par la loi du 27 décembre 2002 codifiée à l'article 1391 C du CGI faisant l'objet de l'instruction fiscale 6 C 4-02 du 15 octobre 2002 qui permet de déduire la totalité des travaux d'accessibilité et d'adaptation de l'immeuble et du logement de la cotisation de TFPB.

Les saisonniers

Le logement des saisonniers peut constituer un problème dans les régions qui ont une activité touristique et agricole particulièrement marquée. La réponse à apporter à ces besoins en logement est la production de logements ordinaires pour laquelle des mesures ont été prises en ce qui concerne le 1% logement. L'article 4 de la convention du 15 juillet 2004 conclue entre l'Etat et l'UESL prévoit en effet d'amplifier l'intervention du 1% logement en faveur des travailleurs saisonniers avec un objectif de production de 1 000 logements par an et une enveloppe annuelle affectée de 10 millions € (ces dispositions remplacent les l'avenant du 11 octobre 2001 à la convention du 14 mai 1997).

Les logements dédiés aux saisonniers sont par conséquent des logements ordinaires financés en PLUS ou en PLS et non des résidences sociales en PLA I, l'intervention du 1% permettant d'équilibrer les opérations malgré une inoccupation de 6 mois.

En outre, la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (articles 98 et 192) comporte plusieurs mesures en faveur du logement des saisonniers :

- d'une part, une mesure visant à élargir le champ d'application de l'article L. 353-19-2 du CCH en ouvrant la possibilité de location/sous-location au bénéfice des travailleurs saisonniers, jusqu'ici réservée aux seuls organismes HLM ou SEM, à tous les bailleurs,
- d'autre part, une mesure fiscale d'amortissement accéléré, limitée dans le temps (jusqu'en 2006) pour les employeurs mettant en œuvre des travaux d'amélioration des logements qu'ils mettent à la disposition de leurs salariés,
- enfin, une mesure permettant de calculer la taxe d'habitation ainsi que la TFPB versées au prorata de la durée d'occupation réelle des bâtiments par les saisonniers.

Il est enfin rappelé que le logement d'un saisonnier ne doit pas être considéré comme un accessoire au contrat de travail.

Les gens du voyage

Les dispositions de la circulaire de programmation pour 2004 relatives au financement des aires permanentes d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage demeurent applicables.

Pour les aires d'accueil, la subvention est versée par place de caravane. Celle-ci constitue donc l'unité de base à retenir, tant pour la détermination de la capacité de l'aire que pour le calcul du montant de la subvention pour l'aménagement de l'aire. L'emplacement, dont l'étendue est variable selon la taille du groupe familial, n'a d'implication que sur le montant de la redevance demandée à ce groupe.

Les foyers de travailleurs migrants

Les dispositions de la circulaire du 18 février 2004, en particulier en matière de financement PALULOS et PLA I pour le desserrement, restent applicables. La réalisation du plan de traitement de foyers de travailleurs migrants doit en effet demeurer une de vos toutes premières priorités.

Pour ce faire, il convient tout particulièrement de prendre en compte ces structures dans les politiques locales de l'habitat et les PLH, ainsi que dans les conventions de délégation de compétence en matière d'aides au logement, sur la base de l'annexe 3 figurant dans les conventions type annexées à la circulaire du 23 décembre 2004.

Le Plan pour l'hébergement du Plan de cohésion sociale

La programmation financière de nouvelles capacités d'hébergement faisant l'objet de l'article 81 de la loi de programmation pour la cohésion sociale ne porte que sur des places en CHRS et en CADA qui restent financées tant à l'investissement qu'en fonctionnement par le budget du ministère chargé des affaires sociales.

Les conditions de financement des structures d'hébergement fixées par la circulaire du 15 mars 2000 continuent à s'appliquer. Elles prévoient notamment pour les CHRS la possibilité de financer uniquement des travaux de mise aux normes minimales d'hygiène et de sécurité incendie strictement indispensables au maintien de l'ouverture au public de la structure en question.

La programmation financière des crédits affectés aux maisons-relais visés à l'article 83 de la loi de programmation pour la cohésion sociale ne concerne que le financement des couples d'hôtes qui relèvent du budget du ministère chargé des affaires sociales. Les places correspondantes pourront induire des demandes de financement PLA-I au même titre que les résidences sociales.

Annexe III

L'estimation des besoins et le suivi des mesures de lutte contre le saturnisme et l'insalubrité

Les mesures de lutte contre le saturnisme sont financées sur le chapitre 37-40/10. S'agissant d'un dispositif de santé publique, la prévision des moyens budgétaires est un exercice difficile à réaliser, car cet enjeu répond à de nombreux facteurs liés notamment à l'activité des différents intervenants sur le terrain. Il est cependant nécessaire, dans le cadre de cette lutte contre l'habitat indigne, de disposer d'une certaine lisibilité des actions engagées. En effet, des moyens d'intervention sont donnés aux pouvoirs publics pour mener cette politique dont la mise en œuvre et la gestion efficace nécessite la connaissance de vos prévisions d'engagements et de mandatements de ces crédits.

Conformément à la circulaire du 30 août 1999 relative à la mise en œuvre et au financement des mesures d'urgence contre le saturnisme, un bilan mensuel doit être établi sur la base du document joint en annexe de la dite circulaire. Quand les décrets d'application de la loi de santé publique du 11 août 2004 entreront en vigueur, cette circulaire fera l'objet d'une mise à jour pour tenir compte des nouvelles dispositions introduites par la loi. Elle comportera notamment un dispositif de suivi permettant d'ajuster les dotations en fonction de vos besoins.

Dans l'immédiat et dans l'attente de cette nouvelle circulaire, vous avez été destinataire, en début d'année, d'une enquête simplifiée de gestion des crédits pour l'année 2005, portant à la fois sur les crédits saturnisme et insalubrité gérés par ce chapitre. Sur la base de son exploitation, nous disposons d'ores et déjà d'une meilleure connaissance, en terme de prévision, de la mise en œuvre du dispositif et donc des besoins et de leur phasage dans l'année. Cette enquête sera renouvelée au cours de chacun des deux trimestres suivants, afin de permettre un ajustement de vos besoins en fonction de la montée en puissance du dispositif dans votre département.

Par ailleurs, un système d'information interministériel, SISE-HABITAT, est en cours de réalisation. Initié par la DGS, puis rejoint dans sa réflexion par le ministère du logement, SISE-HABITAT a vocation à couvrir 4 risques sanitaires : insalubrité, plomb, monoxyde de carbone et radon.

Ses objectifs sont de regrouper les données de mesures saisies par les acteurs concernés (DDASS, DDE, opérateurs, SCHS ...) pour permettre la mise en relation croisée de tous les types de risques liés à l'habitat.

Il s'agit donc d'une application partagée entre les services, qui facilitera le suivi des procédures et des délais imposés par la réglementation concernant les risques sanitaires. SISE-HABITAT permettra également de réaliser des bilans à une échelle pertinente.

Une circulaire conjointe DGUHC/DGS vous informera du lancement et des modalités de la phase de réalisation de cette application.

Annexe IV

Le système de remontée des informations statistiques (INFOCENTRE)

La DGUHC a mis en place un système d'information sur les aides au logement (SISAL) sous forme d'un infocentre national auquel les services instructeurs communiqueront les données relatives à chaque opération financée (sous un format identique pour l'ANRU, les délégataires et les DDE). Ce suivi porte également sur les interventions de l'ANAH sur le parc privé, avec un contenu cependant un peu différent. Cette communication se fera exclusivement par un moyen informatique, au plus tard le 5 de chaque mois.

Cet infocentre permettra d'établir la note mensuelle de suivi de la production (ce dispositif remplace donc la méthode dite des « états PR » employée jusqu'en 2004), mais permettra également aux services de procéder aux analyses statistiques nécessaires au suivi de cette production aux différents niveaux territoriaux, notamment pour le suivi des délégations de compétence, puisqu'il intègrera les données relatives aux conventions de délégation de compétences que les DDE renseigneront chaque début d'année à partir de l'outil mis à leur disposition sur l'intranet de la DGUHC. Il permettra également d'établir le tableau de bord de la mise en oeuvre du plan de cohésion sociale.

Un début de mise en oeuvre du projet avec trois DRE et quelques DDE sera mené au cours du premier trimestre afin de tester la généralisation à partir de juin 2005.

Les informations relatives aux opérations sont saisies par les services instructeurs: DDE, délégataires, DRE pour leurs propres opérations (FILLS). Les DDE peuvent utiliser le logiciel Galion installé sur leurs serveurs locaux et dont la connexion à l'infocentre national assure la transmission électronique de l'information de manière transparente pour les utilisateurs. Galion assure aujourd'hui l'instruction des produits qui, en volume, représentent la quasi totalité de l'activité d'instruction (offre nouvelle et réhabilitation du parc). Les produits non gérés par Galion concernent la RHI, les aires d'accueil des GDV, l'AQS, la démolition, l'hébergement d'urgence, les études et les MOUS. Pour la communication des informations non gérées par Galion, ainsi que pour les délégataires qui souhaiteraient instruire les dossiers de manière autonome, un dispositif de communication électronique de données sera fourni sur le site internet du ministère du logement (<http://www.logement.gouv.fr>) pour le début de la gestion 2005.

En ce qui concerne l'ANRU, à la différence de la pratique adoptée en 2004 (« états PR »), à compter de 2005, un fichier mensuel sera transmis directement par elle à la DGUHC sur la base des fiches d'instruction que lui communiquent ses délégués territoriaux et suivant les instructions qu'elle leur adresse.

Les données relatives au parc privé seront transmises par l'ANAH à la DGUHC sur la base des données communiquées par les délégations locales et les délégataires pour chaque opération financée.

L'ensemble de ces données sera disponible dans l'infocentre.

Le fonctionnement général du dispositif est schématisé ci-après.

SYSTEME D'INFORMATION POUR LE SUIVI DES AIDES AU LOGEMENT – INFOCENTRE

