

*Direction générale de l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction*

**Circulaire UHC/IUH 5 n° 2000-6 du 31 janvier 2000 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2000**

NOR : EQUU0010006C

*Textes sources* : néant.

*Textes abrogés* : néant.

*Textes modifiés* :

Circulaire n° 95-63 du 2 août 1995 relative aux maîtrises d'œuvre urbaine et sociale pour l'accès au logement des personnes défavorisées ;

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

Circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social ».

*Mots-clés* : programmation/aides à la pierre.

*Publication* : *Bulletin officiel*.

*Le secrétaire d'Etat 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 ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ; CILPI (pour attribution) ; centre d'études techniques de l'équipement ; centres interrégionaux de formation professionnelle ; Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ; ANPEEC ; centre scientifique et technique du bâtiment ; direction des affaires financières et de l'administration générale ; SGGOU ; direction des affaires économiques et internationales ; direction de la recherche et des affaires scientifiques et techniques ; direction du personnel et des services ; conseil général des ponts et chaussées ; MILOS (pour information).*

La présente circulaire fixe les orientations majeures de la politique de l'habitat pour 2000. Celles-ci s'inscrivent dans la priorité du Gouvernement en faveur du logement et se traduisent dans la loi de finances pour 2000 par un niveau de crédits comparable à celui du budget 1999.

Mais ces orientations se situent également dans la dynamique d'ensemble créée par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, par la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, par la mise en œuvre de la loi relative à la lutte contre les exclusions, dont les décrets d'application sont maintenant publiés ou en passe de l'être, par l'adoption en première lecture de la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et par la préparation du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

Elles sont l'occasion de réaffirmer en premier lieu l'importance de votre rôle comme représentant de l'Etat, chargé aussi bien de veiller à l'adéquation des projets locaux d'habitat aux objectifs nationaux dont vous êtes les garants que d'animer le partenariat entre les acteurs. A cet égard, les politiques contractuelles (contrats de plan Etat-région et ses volets territoriaux : contrats d'agglomération, contrats de ville, contrats de pays) constituent l'occasion d'une plus grande synergie entre les actions des différents acteurs publics et privés.

La présente circulaire vous fixe sept objectifs à mettre en œuvre, qui s'inscrivent très largement dans la continuité des actions que vous avez déjà engagées :

- relancer les politiques locales de l'habitat ;
- réaliser un programme de logements sociaux ambitieux ;
- promouvoir une réelle mixité sociale et une diversité de l'offre d'habitat ;
- privilégier les opérations d'habitat bien insérées dans l'espace urbain ;
- revaloriser les espaces urbains dégradés ;
- prévenir les atteintes à la santé dans le logement ;
- participer à la conception et à la mise en œuvre de la politique technique de la construction.

### **1. Relancer les politiques locales de l'habitat**

Dans le prolongement des diagnostics d'agglomération en tenant compte du recensement de 1999, il convient de conforter votre connaissance des dynamiques sociale, urbaine, économique et démographique des territoires et des interactions entre les différents parcs en repérant les dysfonctionnements du marché local du logement (phénomènes d'exclusion, effets concurrentiels entre segments du parc). Une telle analyse constitue un support pour les futurs exercices de programmation, ainsi que pour la motivation de vos avis dans le cadre de la signature des contrats d'agglomération ou de

pays ou de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les DRE doivent mieux articuler leur action avec celle des DDE, en s'attachant à :

1. Elaborer un cadre de référence régional explicitant la dynamique de croissance urbaine (ou de décroissance) attendue pour les différents territoires et cohérent avec les orientations de l'Etat en région. Dans ce cadre, la DGUHC animera au cours de l'année 2000 des séances de travail avec les DRE et les DDE, en mobilisant des moyens d'étude appropriés ;
2. Présenter une évaluation annuelle de la politique de l'habitat dans la région. Celle-ci fera l'objet d'une présentation et d'un échange en conférence administrative régionale, dont le compte rendu sera adressé au ministre ;
3. Renforcer la capacité des services à maîtriser les systèmes complexes que constituent les politiques de l'habitat et les politiques urbaines, en développant leur participation à des réseaux professionnels et à la capitalisation des expériences au niveau national.

Vous pouvez mobiliser pour ces trois axes les crédits d'études locales mis à votre disposition sur le chapitre 57/30-40, ainsi que les experts du réseau des CETE disposant d'une compétence par rapport au problème que vous avez à résoudre. Ceux-ci seront sollicités, en priorité, pour un apport méthodologique ou une expertise (organisation de systèmes d'informations, exploration de questions nouvelles ou complexes).

Les études servant à la définition de politiques locales, conduites sous la maîtrise d'ouvrage d'une collectivité territoriale, mais dans le cadre d'un dispositif partenarial, peuvent bénéficier d'une subvention sur le chapitre 65/48-50 (65/48-20 en Ile-de-France). Elles doivent couvrir un territoire pertinent d'analyse et intégrer les problématiques des conférences intercommunales du logement et des contrats territoriaux. Vous veillerez à ce que les professionnels du logement, notamment les organismes HLM, y soient pleinement associés.

Le PLH constitue la procédure la plus structurée pour définir ces politiques locales de l'habitat. Dans les principales agglomérations, sa mise en œuvre doit se généraliser. L'objectif est que chaque agglomération de plus de 50 000 habitants dispose d'un PLH approuvé d'ici 2001 intégrant, le cas échéant, pour s'en enrichir, les acquis des PLH communaux. En milieu rural, vous pouvez adopter une démarche qui en respecte les principes plus que le formalisme.

La signature d'une convention post-PLH est l'aboutissement normal du processus, dès lors que vous estimez que le PLH prend en compte les orientations prioritaires de l'Etat.

Le rôle du conseil départemental de l'habitat (CDH) comme lieu d'échange et de confrontation des points de vue doit être renforcé afin de vous aider dans l'animation des politiques locales de l'habitat. A cette fin, il convient d'y présenter chaque année, au-delà du bilan de la programmation, votre analyse de la situation du logement dans le département, complétée par celle de vos principaux partenaires, notamment celle du département.

## **2. Réaliser un programme de logements sociaux ambitieux**

Les besoins en logement de la population restent importants, tout spécialement dans certains secteurs. Il convient d'y répondre par une relance vigoureuse de la production en veillant particulièrement à deux aspects :

- la contribution à un meilleur équilibre de l'offre au sein de l'agglomération ;
- les coûts maîtrisés pour les ménages.

### *2.1. Corriger les déséquilibres spatiaux*

Conformément aux dispositions de la loi d'orientation pour la ville, il faut éviter une spécialisation du territoire urbain en terme d'habitat. Je vous rappelle que la réalisation de logements sociaux est considérée par la LOV comme d'intérêt national. Ainsi, dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants, les communes qui n'en disposent pas suffisamment doivent contribuer à leur production.

Selon les orientations des lois des 25 juin 1999 (aménagement durable du territoire) et 12 juillet 1999 (coopération intercommunale) qui seront prolongées par le projet de loi SRU en cours d'examen au Conseil d'Etat, les agglomérations de plus de 50 000 habitants constituent les territoires prioritaires pour une nouvelle dynamique urbaine et la contractualisation avec l'Etat. L'objectif national d'accueil et de mixité doit donc être porté par l'ensemble de ces agglomérations. Sachant que l'équilibre social de l'habitat est une compétence obligatoire des communautés d'agglomérations et des communautés urbaines, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui seront créés pour gérer ces agglomérations doivent être mobilisés en faveur du développement et de la production de logements sociaux, à travers la définition d'objectifs intercommunaux de production et la mise en œuvre de moyens incitateurs (notamment en matière de surcharges foncières).

Pour chacune de ces agglomérations, vous analyserez les disparités entre communes, mais également entre les principaux quartiers, concernant le parc de logements sociaux et la proportion de ménages bénéficiaires des aides personnelles au logement. Vous présenterez votre analyse au CDH et vous étudierez avec les collectivités locales concernées les modalités de mise en œuvre d'un PLH, à étudier à une échelle pertinente qui devrait dans la majorité des cas être celle de l'aire urbaine, et qui devrait déboucher sur un programme d'actions à moyen terme. Les opérations localisées dans ces communes constituent naturellement une priorité dans la programmation.

### *2.2. Relancer la production*

Le décret n° 99-794 du 14 septembre 1999 a créé un nouveau produit locatif à usage social (le PLUS) qui regroupe l'ensemble des anciennes configurations du PLA, à l'exception du PLA-I.

Les moyens du budget 2000 doivent permettre de financer 70 000 logements locatifs qui correspondent à une prévision de répartition entre :

- 55 000 PLUS (aussi bien pour la construction neuve que pour l'acquisition-amélioration dans l'ancien) ;
- 2 000 PLUS construction-démolition ;
- 5 000 PLA d'intégration ;
- 8 000 logements à financer avec le PPLS du CFF (prêt pour la location sociale) ou avec un prêt spécifique (sans subvention) de la CDC, en cours de mise au point. La répartition entre ces deux types de produit vous sera ensuite communiquée.

L'ensemble des moyens nécessaires au financement de ces logements sont désormais regroupés sur une ligne fongible, le 65/48-10. En Ile-de-France, les subventions pour surcharge foncière et les aides spécifiques sont financés sur le 65/48-20.

Vous recevrez la notification d'un objectif quantitatif de production pour l'année 2000, réparti en deux enveloppes distinctes :

- l'une pour les prêts PLUS et PLA-I ;
- l'autre pour les PPLS et les prêts spécifiques de la CDC.

Conformément aux instructions qui vous ont été données dans la lettre de M. le secrétaire d'Etat au logement du 8 octobre 1999, vous veillerez à conclure par des actions concrètes la démarche que vous avez engagée avec les organismes HLM et les collectivités locales consistant à identifier et mobiliser l'ensemble des moyens permettant de relancer, à court terme, la production de logements locatifs sociaux.

Dans ce cadre, je vous rappelle l'importance des financements complémentaires de la participation des employeurs à l'effort de construction, et en particulier de ceux de l'article 2 de la convention du 14 mai 1997 dont les modalités d'adaptation au PLUS sont détaillées à l'annexe VIII. Par ailleurs, pour tenir compte de la montée en charge progressive du dispositif du PLUS, les organismes collecteurs sont autorisés à procéder à un report partiel de 25 % de l'obligation d'investir en 1999 au titre de la convention du 14 mai 1997 sur le début de l'année 2000 en sus de l'obligation au titre de 2000, à condition toutefois que les collecteurs concernés aient réalisé au plus tard le 30 avril 2000 les investissements correspondant au montant reporté.

Vous trouverez en annexe II le rappel des dispositions fiscales relatives au logement pour 2000.

En vue de répondre aux besoins à plus long terme, vous évaluez la capacité d'accueil du logement social permise par les documents de planification urbaine afin d'en tirer les conséquences lors de la révision de ces documents, en particulier dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants. Vous encouragerez enfin les initiatives visant à faciliter la production du foncier pour le logement social, notamment en mobilisant les crédits correspondants des CPER.

### *2.3. Maîtriser la dépense globale pour les ménages*

Le Gouvernement a pris, en 1999 et au titre de la loi de finances 2000, un certain nombre de mesures financières qui constituent un accroissement important du niveau des aides de l'Etat au logement social :

- rétablissement en 1999 d'une aide à la pierre sur les logements locatifs financés avec un prêt de la CDC, complétant le bénéfice de la TVA à taux réduit ;
- allongement de la durée d'amortissement de la partie foncière des opérations à cinquante ans ;
- baisse du taux du livret A de 0,75 point répercutée sur le taux des prêts de la CDC ;
- réaménagement de la dette des organismes HLM.

Il convient, lors du montage des projets, de prendre en compte le coût global pour le futur locataire, qui comprend, outre la quittance, les charges indirectes liées à la localisation (coûts de transport) et à la conception des logements (consommation d'énergie).

Je vous rappelle, par ailleurs, que le patrimoine des organismes HLM doit connaître une stabilisation des loyers sur les années 2000-2001, conformément aux engagements pris par l'Union HLM, dont prend acte ma circulaire du 18 octobre 1999. Ce gel ne concerne pas les organismes en cours de procédure CGLS ou faisant l'objet d'un protocole de redressement.

## **3. Promouvoir une réelle mixité sociale et une diversité de l'offre d'habitat**

La disparité des situations individuelles requiert que soient organisées une politique d'attribution et une offre adaptée permettant de répondre réellement et rapidement aux différentes situations.

### *3.1. Contribuer à l'élaboration d'une politique d'attribution*

La capacité à atteindre l'objectif de mixité sociale a été renforcée du fait des modifications apportées depuis 1998 aux règles régissant les plafonds de ressources et de la réforme du financement du logement locatif qui vous a été exposée dans la lettre de M. le secrétaire d'Etat au logement du 8 octobre 1999.

On peut ajouter à ces outils de la mixité sociale la faculté qui sera prochainement ouverte par un décret de bénéficiaire, sous certaines conditions, d'un financement aidé pour des logements acquis selon la procédure de la vente en état futur d'achèvement (voir annexe IX-3).

L'élargissement de l'accessibilité du logement locatif social, gage de mixité, s'accompagne de la nécessité d'élaborer une politique d'attribution avec les organismes HLM, en concertation avec les collectivités locales en s'appuyant sur des PLH, afin de garantir réellement la diversité du peuplement. Je vous invite à vous référer :

- au décret du 22 septembre 1999 et à la circulaire du 30 novembre 1999 relatifs au régime des attributions des logements sociaux ;
- à la circulaire du 25 mars 1999 relative à l'attribution des logements sociaux, à la définition des bassins d'habitat et à la mise en œuvre des conférences intercommunales ;
- à la circulaire du 25 mars 1999 relative aux accords collectifs départementaux ;
- et aux dispositions à paraître dans la circulaire relative au plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), dont le cadre et les conditions d'intervention ont été renforcés par le décret n° 99-897 du 22 octobre 1999.

### 3.2. Répondre aux besoins des populations les plus défavorisées

Le PDALPD doit être un instrument privilégié pour définir les besoins et coordonner l'ensemble des moyens financiers permettant la production d'une offre adaptée de logements et développer des actions spécifiques en réponse à des problèmes identifiés d'exclusion du logement. En complément du parc public, le parc privé permet de réaliser des petites opérations, aboutissant à des taux d'effort maîtrisés si les outils appropriés sont mobilisés : PST, OPAH, dispositifs de lutte contre l'insalubrité.

#### 3.2.1. Les résidences sociales

Il convient de vous assurer de l'existence d'une offre de logement en résidences sociales permettant de satisfaire les besoins :

- des ménages ayant momentanément des problèmes d'accès à un logement ordinaire ;
- de ceux éprouvant le besoin d'une formule transitoire de logement meublé ;
- des jeunes travailleurs et des travailleurs migrants.

Dans le cas de création *ex nihilo* ou de desserrement de foyers existants, ces opérations ont vocation à être financées en PLA-I, compte tenu d'un taux de rotation très supérieur au logement ordinaire, de façon à assurer une maîtrise des redevances sur le long terme.

Vous trouverez en annexe VI un rappel des principes devant guider la mise en œuvre d'une résidence sociale.

#### 3.2.2. Les foyers de travailleurs migrants

Vous vous attacherez tout particulièrement à mettre en œuvre le plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants pour lequel vous avez désigné auprès de vous un chef de projet départemental correspondant de la CILPI (commission interministérielle pour le logement des populations immigrées).

Les opérations que vous proposerez à l'inscription sur les listes annuelles opérationnelles constituées par la CILPI, conformément à la circulaire du 18 juin 1998, ont vocation à être financées :

- en PALULOS pour la réhabilitation des foyers existants où le taux de subvention peut, suite au CIV du 14 décembre 1999, être porté à 25 % (un décret est en cours modifiant le CCH) ;
- en PLA-I pour les constructions neuves ou les acquisitions-améliorations, notamment dans le cas de desserrement de foyers. Dans ce cas, vous pourrez être amenés à déroger à la règle du double handicap pour l'attribution des logements financés en PLA-I.

#### 3.2.3. L'hébergement d'urgence

En matière d'accueil d'urgence, une circulaire viendra prochainement se substituer aux circulaires antérieures et préciser les orientations à mettre en œuvre qui s'articulent autour des principes suivants :

- la question de l'accueil des sans-logis trouve d'abord sa réponse dans l'utilisation ou la création de capacités d'accueil dans le parc social de droit commun ;
- le recours à la ligne d'urgence ne se justifie dès lors que dans deux cas : augmentation localisée de la capacité d'accueil des structures d'urgence, par réalisation d'hôtels sociaux principalement, ou opérations visant à l'humanisation et à la pérennisation des structures existantes.

### 3.3. Répondre aux besoins de populations spécifiques

#### 3.3.1. Logements adaptés aux besoins des grandes familles

Lorsque les besoins existants ne sont pas satisfaits, vous veillerez à produire des logements adaptés aux besoins des grandes familles.

#### 3.3.2. Les gens du voyage

La circulaire n° 99-80 du 27 octobre 1999 a fixé les nouvelles règles de financement. Je vous demande donc de mobiliser

les communes sur lesquelles des besoins ne sont pas pris en compte, en anticipation de la mise en œuvre de la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage en cours d'examen au Parlement.

Par ailleurs, vous disposez du PLA-I pour répondre aux besoins de certaines familles en voie de sédentarisation. Vous me ferez part des projets susceptibles d'être financés en 2000 en renseignant l'annexe XIV (UC/IUH 2).

### 3.3.3. Logements des personnes âgées et handicapées

L'objectif général est le maintien à domicile de ces personnes dans un habitat de droit commun intégré à la vie de la cité.

Le financement de logements-foyers pour personnes âgées s'appuiera sur le schéma gérontologique départemental ainsi que sur vos propres analyses des besoins notamment en matière d'accueil de personnes âgées dépendantes, en liaison avec tous partenaires intéressés.

La transformation de lits d'hôpitaux accueillant des personnes âgées en long séjour en logements-foyers pourra bénéficier de financement PLUS dans le cadre d'une procédure d'acquisition-amélioration par un organisme HLM ou une SEM ayant dans son objet statutaire la réalisation de logements. Vous veillerez à ce que cette transformation permette la création de véritables logements privatifs constituant le domicile des résidents.

Un travail sera réalisé conjointement par la DGUHC et la direction des affaires sociales au cours de l'année 2000 afin de faire un état des lieux sur les structures hébergeant les personnes âgées, de préciser les objectifs opérationnels appropriés aux évolutions souhaitées et d'adapter si nécessaire les différents financements.

### 3.3.4. Logement des jeunes et des étudiants

Pour répondre aux difficultés des jeunes à accéder à un logement autonome - en grande partie liées à une entrée plus difficile et plus tardive dans la vie active - une panoplie d'aides a été mise en place qu'il convient de faire connaître le plus largement possible, notamment dans le cadre du PDALPD.

L'annexe V en rappelle les principales dispositions ainsi que les modalités de financement de logements pour les étudiants.

A ce titre, vous veillerez, en particulier en région Ile-de-France, à ce que les opérations ne viennent pas concurrencer le programme de résidences sociales.

### 3.3.5. Le logement des saisonniers

Dans les zones à forte activité touristique saisonnière, les financements PLUS et PLA-I doivent pouvoir être utilisés pour réaliser des résidences sociales accessibles à des travailleurs saisonniers, dès lors que seront également mobilisés les concours financiers des collectivités locales et des entreprises (1 %).

## 4. Privilégier les opérations d'habitat bien insérées dans l'espace urbain

La programmation doit s'intégrer dans une logique de projets territoriaux privilégiant le développement de villes économes en espace et coûts de déplacement et optimisant les investissements en transports collectifs. Cette préoccupation concerne la production de logements dans sa totalité : la production HLM et privée, l'accession à la propriété comme le locatif.

### 4.1. Programmer en priorité en fonction des services urbains

Au-delà de la production de logements sociaux, le principe fondamental de la LOV est d'accueillir les ménages dans les villes dans des conditions telles qu'ils bénéficient d'un niveau de service non discriminatoire. L'implantation dans les secteurs urbains les mieux desservis, notamment par les transports collectifs, constitue une orientation prioritaire.

Ces secteurs sont souvent caractérisés par un prix élevé du foncier et de l'immobilier. Il convient alors de mobiliser, dans les secteurs où le marché est tendu, les concours financiers des collectivités locales et de l'Etat au moyen des subventions pour surcharges foncières ou pour travaux d'intérêt architectural (en Ile-de-France, les subventions pour surcharges foncières seront imputées sur le chapitre 65-48-20).

Le financement d'opérations d'acquisition-amélioration bien insérées dans le tissu existant participe au remodelage des quartiers anciens. Vous aurez comme objectif de consacrer au moins 20 % de la programmation des PLUS à ce type d'opérations dont l'équilibre est amélioré par les différentes dispositions prises depuis 1997.

Je vous rappelle également l'intérêt de mobiliser la procédure du bail à réhabilitation qui permet à un propriétaire, doté d'une capacité d'investissement restreinte, de mettre son logement en location pendant une durée minimale de douze ans, tout en récupérant en fin de bail un patrimoine remis aux normes d'habitabilité. L'article 49 de la loi relative à la lutte contre les exclusions a amélioré l'attractivité de ce produit en ne soumettant pas à l'impôt la plus-value résultant des travaux effectués.

En milieu rural, la Palulos communale sera utilisée pour permettre la réalisation de logements locatifs sociaux en centres bourgs.

Vous veillerez à la prise en compte explicite de ces préoccupations dans les projets de territoires qui seront élaborés soit par l'Etat, soit par les collectivités, particulièrement dans le cadre des pays et des agglomérations, ainsi que dans les documents d'urbanisme en cours de réalisation ou de modification.

#### 4.2. *Optimiser la programmation en milieu rural*

La priorité, en termes de localisation, doit porter sur les bourgs et les petites villes. Pour ce qui est de la nature de l'offre, sera prioritaire la remise sur le marché des logements anciens vacants du parc privé, en mobilisant les aides de l'ANAH et, pour le financement des acquisitions-améliorations, le PLA-I et le PLUS. La mobilisation des aides à la réhabilitation concernant le parc privé s'effectuera plus particulièrement dans le cadre des dispositifs contractuels des OPAH, qui peuvent être des outils au service d'une politique de l'habitat et d'une politique de développement local conduites à l'échelle intercommunale.

Un décret à paraître très prochainement rendra le PLUS accessible aux communes pour les opérations en acquisition-amélioration.

#### 4.3. *Mobiliser les moyens des CPER*

La politique de contractualisation définie par la loi relative à l'aménagement et au développement durable du territoire du 25 juin 1999 constitue un outil efficace pour promouvoir une vision cohérente des politiques de développement urbain intégrant une utilisation coordonnée des leviers du ministère dans les champs du logement, du foncier, de l'urbanisme et des déplacements. Les volets territoriaux de ces contrats (contrats d'agglomérations, contrats de ville et contrats de pays) sont les principaux outils d'une approche et d'une négociation globale sur les enjeux urbains.

La circulaire du 8 octobre 1999 relative aux contrats de plan et la circulaire DIV-DGUHC du 28 octobre 1999 vous précisent les priorités d'emploi des moyens contractualisés dans le domaine du logement.

### 5. **Revaloriser les espaces urbains dégradés**

Des espaces urbains de mauvaise qualité subsistent dans les villes alors même qu'ils ont souvent un potentiel de développement lié à leur situation urbaine. La revalorisation de ces quartiers (qui peuvent aussi bien comporter une dominante de logements HLM que de logements privés anciens) est une priorité du gouvernement.

Au-delà du réaménagement des espaces et des reconstructions-démolitions, le renouvellement urbain doit contribuer à réintégrer, dans le développement économique du territoire dont il fait partie, des quartiers touchés par la dégradation et la ségrégation socio-spatiale. Il s'appuie sur la cohérence des politiques sectorielles menées à différentes échelles (quartier, commune, agglomération), dans des perspectives de court, moyen et long terme, afin d'améliorer durablement la qualité de vie urbaine et la cohésion sociale : meilleure réponse aux besoins de déplacements, requalification des espaces publics, adaptation des services publics ou commerciaux, gestion urbaine de proximité, modification de l'offre locative et des pratiques d'attribution. Le projet de loi SRU comportera des dispositions nouvelles en ce sens.

Les actions du renouvellement urbain doivent être coordonnées avec les moyens mis à votre disposition au titre de la politique de la ville. Il vous appartient également d'aider vos partenaires locaux (collectivités locales et organismes HLM) à mieux mobiliser les fonds européens et les enveloppes de prêts mises en place par la CDC. Sur ces points, des instructions précises élaborées conjointement par la DGUHC et la DIV vous seront communiquées dans les prochaines semaines.

Par ailleurs, compte tenu de la complexité des projets de renouvellement urbain, vous n'hésitez pas à mobiliser les architectes conseils et paysagistes conseils en appui de votre action.

L'annexe III vous indique de nouvelles dispositions à prendre en compte pour les opérations PLUS-CD.

Vous veillerez à ce que les crédits destinés à l'amélioration de l'habitat dans le parc privé (PAH et ANAH), notamment à travers les OPAH, soient affectés en priorité sur les villes et les bourgs offrant de mauvaises conditions de logement, tant pour les départements fortement urbanisés que pour ceux à dominante rurale.

Le guide « intervenir en quartiers anciens » réalisé par la DGUHC, la direction de l'architecture et du patrimoine du ministère de la culture (DAPA) et l'ANAH en cours d'envoi, vous apportera toutes les précisions quant aux modalités de mise en œuvre des différents dispositifs.

#### 5.1. *Traiter les copropriétés dégradées*

Nombreux sont aujourd'hui, les ensembles d'habitat privé en quartiers anciens ou récents, qui subissent des phénomènes de dépréciation et de paupérisation semblables à ceux observés dans des quartiers d'habitat social et font figure de « parc social privé » dans le fonctionnement des marchés immobiliers locaux. C'est pourquoi la revalorisation de ces quartiers répond à des enjeux essentiels de requalification urbaine et de maintien d'une diversité des statuts et des modes d'occupation des logements.

Le gouvernement a donc décidé de renforcer son action afin de traiter les problèmes auxquels sont confrontés les copropriétés et les copropriétaires en difficulté. C'est ainsi que le CIV du 14 décembre 1999 a arrêté certaines dispositions qui vous sont rappelées en annexe IV. Elles seront complétées par des dispositions législatives élaborées dans le cadre de la loi solidarité et renouvellement urbains. Une circulaire commune DIV/DGUHC précisant les modalités de lancement d'un programme d'appui aux copropriétés dégradées vous sera adressée prochainement.

#### 5.2. *Poursuivre la résorption de l'habitat insalubre*

Je vous demande de mettre en œuvre une démarche volontariste afin de résorber ces situations sociales et urbaines inacceptables, tant en insalubrité réparable (dispositifs de sortie d'insalubrité) qu'en insalubrité irrémédiable (procédure de

résorption de l'habitat insalubre dite RHI), en initiant pour cela des démarches opérationnelles auprès des collectivités locales et en utilisant tous les moyens mis à votre disposition :

- financement du déficit des bilans d'opérations de RHI sur le chapitre 65-48-70 (65-48-20 pour la région Ile-de-France) ;
- subventions de sorties d'insalubrité (SSI) complémentaires aux aides apportées aux propriétaires occupants (PAH). Je vous rappelle que tout propriétaire bailleur est également éligible aux subventions de l'ANAH afin de financer les travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité (cf. instructions de l'ANAH n° 94.07 du 17 novembre 1994 et n° 98.03 du 7 mai 1998).

La mise en œuvre de ces dispositifs pourra être facilitée par l'inscription de ces politiques dans des dispositifs opérationnels de type OPAH et PST ;

- utilisation possible des programmes de PLUS-CD pour reloger des ménages issus de logements déclarés insalubres ;
- au-delà de leurs interventions classiques en quartiers existants (acquisition-amélioration), les organismes HLM peuvent également utiliser le bail à réhabilitation pour traiter certaines situations en sortie d'insalubrité.

Vous vous assurerez que la coordination entre les collectivités locales et vos services (DDE, DDASS) permet de repérer toutes les situations d'insalubrité et d'initier la mise en œuvre de ces dispositifs en liaison avec les collectivités locales concernées.

Vous me rendrez compte de la situation de l'insalubrité dans votre département et me ferez part, sous le timbre UC/IUH2, des projets de RHI que vous projetez en 2000 en renseignant l'annexe XIII.

### *5.3. Développer une démarche de renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social*

Concernant plus particulièrement les quartiers constitués majoritairement de logements HLM, il convient de distinguer plusieurs situations suivant la nature des quartiers ou des immeubles :

- ceux où il convient principalement de mener une politique d'entretien en continu du patrimoine facilitée par la généralisation de la TVA à taux réduit ;
- ceux où une réhabilitation classique peut se poursuivre ;
- ceux qui appellent une réhabilitation lourde devant s'intégrer dans une stratégie patrimoniale du bailleur et dans un programme ambitieux de restructuration de l'espace, pouvant comporter des démolitions, accompagnée d'une nouvelle redistribution de la propriété foncière entre les bailleurs, les collectivités locales (en vue de la reprise par celles-ci de la voirie et de certains espaces publics) et, le cas échéant, des promoteurs privés.

Dans tous les cas, l'amélioration de la gestion urbaine et locative est un impératif.

Je vous rappelle que, conformément au protocole d'accord signé avec l'Etat le 20 octobre 1999, les organismes HLM se sont engagés à se mobiliser sur le renouvellement urbain et la politique de la ville, notamment sur des objectifs de mixité sociale, de gestion urbaine de proximité et de restructuration des quartiers. Ces projets de restructuration devront faire l'objet d'une véritable concertation avec les habitants et les associations de locataires.

#### *5.3.1. Utiliser la démolition comme un outil au service d'un projet de renouvellement urbain*

Pour permettre aux acteurs locaux de mieux mesurer les enjeux d'une démolition et ses implications par rapport au projet de renouvellement urbain, le CIV du 14 décembre 1999 a décidé de financer :

- des études préalables sur l'opportunité et la faisabilité des démolitions envisagées ;
- des actions d'accompagnement visant à faciliter le relogement de locataires d'un bâtiment destiné à être démoli, pour des opérations lourdes réalisées par des organismes ayant des marges financières limitées.

Ces actions seront financées sur le chapitre 65-48-50 (65-48-20 en Ile-de-France).

La démolition proprement dite est financée sur le chapitre 65-48-60 dont la dotation budgétaire 2000 permet de satisfaire les besoins de renouvellement du parc. Le taux de subvention de 35 % pourra être porté à 50 % pour les opérations les plus lourdes des organismes ayant des marges financières limitées. Une fraction du capital restant dû des prêts contractés avant 1994, pour la réhabilitation des logements pourra être subventionnée.

Au cours de l'année 2000, les décisions de financement des démolitions de logements sociaux et des opérations de changement d'usage seront déconcentrées au niveau départemental. L'avis d'une commission spécialisée du CDH sera demandé préalablement à la décision du préfet. A cet effet, vous devez créer, d'ores et déjà, en anticipation des instructions qui vous seront adressées prochainement, cette commission spécialisée, sur la base des dispositions de l'article R. 362-18 du CCH. La commission interministérielle, chargée actuellement d'instruire les demandes, sera renouvelée dans sa composition et sera saisie des dossiers de démolition supérieurs à 100 logements et des dossiers de changement d'usage portant sur la totalité d'un bâtiment d'habitation. Elle pourra également être saisie en appel à l'initiative du préfet des dossiers situés en deçà des seuils nationaux, mais qui présentent des difficultés particulières, ainsi que des recours contre les décisions locales.

#### *5.3.2. Promouvoir une gestion urbaine de proximité*

Afin de favoriser l'engagement des bailleurs dans des actions de qualité de gestion, la ligne « qualité de service », ouverte à hauteur de 50 MF à titre expérimental en 1999, est reconduite au même niveau en 2000 et sera portée à 100 MF en 2001 afin de prolonger cette politique dans la durée et d'accompagner le volet « gestion de proximité » des contrats de ville. Ne

sont désormais finançables que les opérations élaborées sur les sites prioritaires des contrats de ville. Les dotations vous seront déléguées au vu des dossiers que vous présenterez dans le cadre des orientations fixées par la circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999. Vous me ferez part de vos besoins prévisionnels en renseignant l'annexe XV que vous me retournerez sous le timbre UC-IUH2.

J'attire votre attention sur la nécessité d'un protocole d'accord entre l'Etat, la ville et les bailleurs concernés comme traduction de l'implication de l'ensemble des partenaires sur un projet de gestion urbaine, s'articulant avec les contrats de ville.

### 5.3.3. Réhabiliter le parc HLM

Comme les années précédentes, une part importante du budget 2000 sur la ligne fongible (65-48-10) permet de financer la réhabilitation de logements HLM. Néanmoins, l'extension de la TVA à taux réduit (5,5 %) pour l'ensemble des travaux de réhabilitation constitue un contexte nouveau qui doit vous conduire à mieux définir vos priorités pour la programmation de la Palulos, en priorisant les travaux importants de réhabilitation et la restructuration des immeubles.

Pour les travaux de moindre importance, les organismes peuvent se tourner davantage vers les prêts de la CDC sans subvention (prêts PAM). Je vous rappelle que la mobilisation des prêts PAM nécessite un avis favorable préalable du représentant de l'Etat dans le département et la signature d'une convention ouvrant le bénéfice de l'APL aux locataires.

Seront prioritaires dans la programmation, les opérations qui :

- accompagnent un projet de renouvellement urbain et d'amélioration de la gestion urbaine de proximité, en particulier celles qui concourent à la mise en œuvre de projets des contrats de ville. Dans ce cas, lorsque des restructurations lourdes seront nécessaires, le taux du prêt peut (en concertation avec la CDC) être abaissé à 3 % et la durée du prêt portée jusqu'à vingt-cinq ans ;

- maîtrisent la quittance globale après travaux, notamment en permettant des économies de charges locatives ;
- améliorent la qualité de la vie quotidienne des habitants, comme la réalisation de loges de gardiens et la lutte contre le bruit. Concernant ce dernier point, qui constitue une priorité du gouvernement, vous attacherez une importance particulière à mobiliser les crédits Palulos nécessaires à résorber les points noirs du bruit. En tant que de besoin, vous pouvez accorder des dérogations aux montants plafonds de travaux (les taux de subvention fixés à l'article R. 323-7 du CCH restant inchangés). Je vous rappelle enfin qu'un programme expérimental « Palulos acoustique » portant sur 1 000 logements a été lancée en 1999 (cf. annexe XI).

Vous vous assurerez de la qualité de la concertation avec les locataires, de l'intégration de l'opération de réhabilitation dans une démarche patrimoniale de l'organisme et tiendrez compte de l'effort fait par les organismes bailleurs en matière d'accueil des ménages les plus défavorisés.

Une enquête sera lancée au printemps 2000 auprès des organismes HLM, par votre intermédiaire, afin de mieux cerner les besoins en réhabilitation.

### 5.3.4. Fonds d'intervention HLM

Le fonds d'intervention HLM, mis en place par la convention Etat-UNFOHLM du 17 janvier 1995 permet de financer des actions favorisant la modernisation des organismes HLM. Le financement de ces actions est reconduit en 2000. Une nouvelle convention sera signée entre l'Etat et l'UNFOHLM. Les futures modalités de fonctionnement vous sont indiquées en annexe VII et feront l'objet d'un guide pratique.

## 6. Prévenir les atteintes à la santé dans le logement

La protection de la santé des occupants des bâtiments comme des professionnels de la construction est une préoccupation majeure du gouvernement. Vous avez reçu des instructions précises pour mettre en œuvre des actions concernant l'amiante, les peintures au plomb, le radon et les radios fréquences (voir récapitulatif en annexe X).

Conformément aux instructions qui vous ont été données, vous devez avoir désigné un ou plusieurs correspondants chargés :

- du suivi de ces dossiers pour renseigner le public et les professionnels sur ces risques sur la base des documents techniques qui vous ont été adressés ;
- de réaliser les campagnes d'information et de diagnostic préconisées.

Dans le cas contraire, il vous appartient de vous conformer à ces instructions dans le meilleur délai.

Concernant la prévention du saturnisme, la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a mis en place un dispositif de traitement des situations d'urgence. L'ensemble des textes nécessaires à son application a été publié et des crédits sont disponibles (une enveloppe de 75 MF a été inscrite dans la loi de finances 2000 sur la ligne 37-40-10). Compte tenu des délais d'intervention très courts prévus par ces textes et des responsabilités particulières qui vous incombent, vous devez impérativement avoir défini les procédures à mettre en œuvre afin de disposer, en cas de saisine, des outils nécessaires pour intervenir avec la diligence et l'efficacité requise.

## 7. Participer à la conception et à la mise en œuvre de la politique technique de la construction

La production de logements de qualité et à coût (loyer + charges) maîtrisé est une exigence permanente de la politique



du logement. Par ses orientations nationales et ses déclinaisons locales la politique technique de la construction doit y contribuer tout en servant les objectifs urbains et sociaux définis précédemment.

### *7.1. Dispositions spécifiques dans le financement du logement social*

Le montant de la subvention du PLUS peut être modulé par application de l'arrêté du 10 juin 1996 modifié relatif à la majoration de l'assiette de subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration, toujours en vigueur.

S'il y a lieu, vous ajusterez les barèmes locaux de subvention (majoration pour qualité et majoration locale) en concertation avec les maîtres d'ouvrage sociaux. Vous procéderez de même pour l'application de la circulaire n° 99-46 du 7 juillet 1999 relative à la fixation des loyers maximum de la convention.

Vous veillerez à tirer le meilleur parti des dispositions précitées pour promouvoir les objectifs de qualité que vous aurez arrêtés et à accompagner vos décisions d'une évaluation préalable des impacts techniques, économiques et sociaux attendus de manière à en assurer la cohérence et la lisibilité.

Vous programmerez la réalisation d'opérations de référence dans le cadre de votre stratégie de promotion de l'innovation et de la qualité pour tester, évaluer et diffuser les innovations ou démarches de votre choix s'inscrivant dans les orientations nationales rappelées ci-après, qu'il s'agisse de construction neuve ou d'amélioration de l'habitat existant.

Vous serez attentifs au développement de la mise en œuvre de la démarche qualité et des EDI-NTIC (cf. note 1) , au service des objectifs fixés. Vous réserverez sur la ligne fongible (chapitre 65-48-10) les crédits nécessaires pour financer les surcoûts éventuels sous la forme d'une majoration de subvention.

Les démarches proposées seront systématiquement élargies à la prise en compte de l'insertion urbaine dans une démarche partenariale associant les maîtres d'ouvrages, les concepteurs, les communes. A cet égard, les architectes conseils des directions départementales de l'équipement peuvent être utilement consultés en amont des projets que vous avez à instruire.

### *7.2. La politique technique de la construction*

Il vous appartient de décliner les orientations nationales en fonction des priorités et exigences particulières de votre environnement local et d'associer vos interlocuteurs (collectivités territoriales, maîtres d'ouvrages publics et privés, professions de la construction, centres de formation, industriels, associations d'information et de défense des consommateurs) à leur mise en œuvre et à la définition d'objectifs partagés. Votre analyse portera sur l'ensemble du secteur de la construction, habitat, tertiaire et activités sans exclusive.

Pour l'année 2000, trois thèmes vous sont proposés dont vous trouverez l'exposé en annexe XI :

- la qualité technique de la construction ;
- la protection de l'environnement et des ressources naturelles ;
- la qualité d'usage.

## **8. Organisation du dispositif de programmation**

L'engagement rapide des crédits déconcentrés et des contingents de logements doit être un de vos objectifs prioritaires. Les préfets de région recevront prochainement la notification des enveloppes régionales et une première délégation. Ils procéderont immédiatement aux subdélégations.

Pour la fin du premier semestre, chaque préfet de région me présentera un rapport faisant état :

- a) De son analyse des différentes composantes de la demande en logement, des besoins en réhabilitation du parc et de ses priorités de programmation.
- b) Du niveau des engagements des crédits, des difficultés réellement rencontrées et des dispositions mises en œuvre pour y faire face.

J'attire votre attention sur le fait que le niveau d'engagement des crédits constitue un important indicateur de performance du dispositif régional de production. Il doit évidemment être mise en relation avec la complexité de la demande sociale et l'adéquation de l'offre tant quantitative que qualitative.

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

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.

Pour le secrétaire d'Etat au  
logement :  
*Le directeur général de l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction,  
P.-R. Lemas*

*Le contrôleur  
financier,*

CIRCULAIRE DE PROGRAMMATION 2000 : ANNEXES

Annexe I

. -

Liste des principales instructions relatives à l'habitat et au renouvellement urbain.

Annexe II

. -

Dispositions fiscales relatives au logement dans la loi de finances pour 2000

Annexe III

. -

Le financement des PLUS-CD

Annexe IV

. -

Le traitement des copropriétés en difficulté.

Annexe V

. -

Le logement des jeunes et des étudiants.

Annexe VI

. -

Les résidences sociales.

Annexe VII

. -

Le Fonds d'intervention HLM.

Annexe VIII

. -

Investissement du 1 % en faveur du logement des populations ayant des difficultés particulières.

Annexe IX

. -

Nouvelles règles administratives et comptables pour 2000 :

- réforme du décret de 1972 ;
- changements dans la nomenclature budgétaire ;
- dispositions diverses.

Annexe X

. -

Santé et logement.

Annexe XI

. -

La politique technique de la construction.

Annexe XII

. -

Fiche d'opération financée en PLUS Construction Démolition Relogement.

Annexe XIII

. -

Prévisions de programmation pour la résorption de l'habitat insalubre.

Annexe XIV

. -

Prévisions de programmation pour les aires d'accueil des gens du voyage.

Annexe XV

. -

Estimation des besoins en « qualité de service » pour l'année 2000.

ANNEXE I

**Principales instructions relatives à l'habitat  
et au renouvellement urbain**  
*Connaissance des territoires et contractualisation*

Circulaire relative à la préparation des CPER (stratégie de l'Etat dans la région)	MATE	1 <sup>er</sup> juillet 1998
Lettre-circulaire sur l'élaboration des diagnostics d'agglomérations en vue de la définition des enjeux de l'Etat sur les territoires urbains	METL-SEL	9 octobre 1998
Circulaire relative aux priorités et modalités de contractualisation : préparation des contrats de plan Etat-région 2000-2006 (champs d'action du MELT)	MATE-METL	8 octobre 1999
Note aux DRE sur le volet foncier des contrats d'agglomération	DGUHC	14 septembre 1999
Circulaire relative aux études locales urbanisme/habitat en 2000	DGUHC	12 janvier 2000
Circulaire relative à la programmation 1999 des crédits d'études et de suivi-animation en matière d'habitat financés sur le 65/48-50	DGUHC	15 avril 1999

### **Habitat et renouvellement urbain**

Programmation des PLA-CD (circulaire de programmation 1998, p. 8)	DGUHC	9 janvier 1998
Circulaire relative aux démolitions de logements locatifs sociaux, au changement d'usage et aux PLA-CD	DGUHC	22 octobre 1998
Circulaire relative à l'utilisation de l'enveloppe des 10 milliards (reconstruction-démolition)	DGUHC	2 mars 1999
Circulaire qualité de service et gestion urbaine de proximité	DGUHC	6 juillet 1999
Instructions relatives à l'habitat au service du renouvellement urbain dans les contrats de ville	DGUHC-DIV	28 octobre 1999
Protocole d'accord entre l'Etat et l'UNFOHLM sur la politique de la ville		20 octobre 1999
Guide « Intervenir en quartiers anciens »	DGUHC-DIV-DAPA	Janvier 2000

### **Mise en œuvre de la loi contre les exclusions**

Circulaire relative aux PDALPD (nouveau cadre d'intervention suite au décret n° 99-897 du 22 octobre 1999)	DGUHC	2000 (à paraître)
Circulaire relative au financement des aires d'accueil des gens du voyage	DGUHC-DIV	27 octobre 1999
Circulaire relative à la lutte contre le saturnisme	DGUHC-DGS	30 août 1999
Guide sur la connaissance de l'exclusion	DGUHC	1999

### **Financement du logement**

Circulaire relative aux aires de stationnement pour les logements locatifs sociaux	DGUHC	19 avril 1999
Instruction fiscale sur le statut du bailleur privé (BOI 5 D-4-99)	MEF	20 août 1999
Instruction fiscale sur l'application de la TVA à taux réduit aux travaux portant sur les logements privés (BOI 3 C-5-99)	MEF	14 septembre 1999
Instruction fiscale sur l'application de la TVA à taux réduit aux travaux d'entretien des logements		14

sociaux (BOI 8 A-7-99)	MEF	septembre 1999
Lettre de M. le secrétaire d'Etat au logement sur la mise en place du PLUS	SEL	8 octobre 1999
Circulaire PLUS	DGUHC	14 octobre 1999
Note technique relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financées en PLUS et PLA-I	DGUHC	12 novembre 1999
Circulaire relative à l'actualisation des valeurs de base pour le calcul de l'assiette des subventions aux logements locatifs aidés.	DGUHC	17 décembre 1999

### **Loyers et attributions**

Circulaire relative aux loyers maximum des conventions (PLUS)	DGUHC	18 octobre 1999
Circulaire relative au gel des loyers HLM en 2000 et 2001	DGUHC	18 octobre 1999
Circulaire relative à la définition des bassins d'habitat et à la mise en œuvre des conférences intercommunales	DGUHC	25 mars 1999
Circulaire relative aux accords collectifs départementaux	DGUHC	25 mars 1999
Circulaire relative au régime des attributions de logements locatifs sociaux	DGUHC	30 novembre 1999

## ANNEXE II LES MESURES FISCALES RELATIVES AU LOGEMENT CONTENUES DANS LA LOI DE FINANCES POUR 2000

La loi de finances pour 2000 est particulièrement riche en mesures fiscales intéressant le logement.

### **1. TVA à taux réduit sur les travaux réalisés sur les logements privés**

Le taux de la TVA est ramené à 5,5 % pour les travaux d'entretien, d'aménagement, d'amélioration et de transformation portant sur des immeubles d'habitation achevés depuis plus de deux ans. La TVA à taux réduit, directement facturée par l'entrepreneur, porte sur la main-d'œuvre, les fournitures et les équipements, à l'exclusion des gros équipements de chauffage pour immeubles collectifs (chaudière, cuve à fuel, citerne à gaz), de certains équipements sanitaires (jacuzzis, saunas) et des ascenseurs. La condition d'ancienneté de deux ans ne joue pas pour les travaux d'urgence.

Le bailleur ou l'occupant qui commande les travaux doit délivrer à l'entrepreneur une attestation indiquant que le local est affecté à l'habitation et qu'il est achevé depuis au moins deux ans. Cette mesure s'applique aux travaux facturés à compter du 15 septembre 1999 et pour l'ensemble des locaux d'habitation, à l'exception des logements sociaux conventionnés, qui font l'objet de deux dispositions particulières : d'une part, l'extension du dispositif de livraison à soi-même au taux de 5,5 % aux travaux d'entretien courant, à compter du 15 septembre 1999 ; d'autre part, la suppression, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, de la décision d'agrément exigée pour les travaux financés sur fonds propres (« GE GR »).

La baisse de TVA s'accompagne du réaménagement des réductions et crédit d'impôt sur le revenu attachés à l'habitation principale : le taux du crédit d'impôt pour petits travaux est ramené de 20 % à 5 % ; la réduction pour gros travaux est supprimée et remplacée par un crédit d'impôt dont le champ est limité aux équipements exclus du taux réduit de TVA.

### **2. Baisse des droits de mutation à titre onéreux en cas d'acquisition de logement**

La loi de finances pour 1999 avait initié la baisse des droits de mutation à titre onéreux en supprimant la taxe additionnelle régionale de 1,6 %. Le projet de loi de finances pour 2000 va plus loin en ramenant le taux départemental à 3,6 %, alors qu'il était situé entre 4,2 % et 5 %, selon les départements. Soit une taxation globale de 4,89 %, si l'on y ajoute la taxe communale et le prélèvement pour frais d'assiette. La perte pour les départements est compensée par l'Etat. La mesure s'applique aux actes conclus à compter du 15 septembre 1999.

### **3. Mesures relatives au droit de bail**

La loi de finances rectificative pour 1998 avait transformé le droit de bail et la TADB en contributions additionnelles à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés. Le projet de loi de finances pour 2000 prévoit la suppression en deux ans de la contribution représentative du droit de bail : dès 2000 pour les locaux dont le loyer annuel n'excède pas 36 000 F par an et en 2001 pour les autres locaux.

Il contient également une disposition simplifiant et accélérant les modalités de restitution aux personnes physiques du droit de bail et de sa taxe additionnelle afférents aux neuf premiers mois de 1998, qui ont servi de base à la fois aux anciennes et aux nouvelles contributions. En ce qui concerne le droit de bail, la restitution s'effectuerait, sous forme d'un crédit d'impôt, en totalité au cours de l'année 2000 pour les titulaires de revenus fonciers inférieurs à 60 000 F et en 2001 pour les autres bailleurs. La taxe additionnelle au droit de bail est restituable en cas de cessation ou d'interruption de la location, sans qu'il soit besoin d'attendre l'expiration d'une période de neuf mois comme la loi de finances rectificative pour 1998 le prévoyait initialement.

#### **4. Extension du régime simplifié d'imposition des revenus fonciers**

Les bailleurs personnes physiques qui perçoivent jusqu'à 30 000 F de loyers par an peuvent opter pour le régime dit du « micro-foncier », qui les dispense de déposer une déclaration de revenus fonciers. Le revenu net foncier est déterminé par application sur ces loyers d'un abattement représentatif des charges égal à un tiers. Le projet de loi de finances pour 2000 porte le seuil de loyer de 30 000 F à 60 000 F et le taux d'abattement d'un tiers à 40 %. La mesure entre en vigueur dès l'imposition des revenus de l'année 1999.

#### **5. Aménagement du dispositif de sortie de l'amortissement accéléré institué en 1996**

Le dispositif initial de déduction au titre de l'amortissement accéléré était initialement réservé aux acquisitions de logement intervenues entre 1996 et 1998. La loi DDOEF de juillet 1998 avait prorogé la période d'application de ce dispositif en permettant aux logements acquis jusqu'au 31 août 1999 d'en bénéficier, si le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1999 et la construction achevée avant le 31 décembre 2000. Afin de desserrer la contrainte qui pèse sur le secteur du bâtiment, le PLF 2000 reporte cette dernière date de six mois. Désormais, les investissements locatifs sont régis par le statut du bailleur privé, dispositif stable, pérenne et équilibré et qui contient également un mécanisme accéléré dans le neuf.

#### **6. Contribution des organismes collecteurs du 1 % logement**

L'article 56 de la LF 1999 a reconduit la contribution des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction. Pour 2000, la contribution est fixée à 32,5 % de la collecte et des remboursements de prêts de plus de trois ans. Le taux de cette contribution et les conditions de son versement par les associés collecteurs de l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL) ont été définis pour l'année 1999 en conformité avec la convention signée entre l'Etat et l'UESL le 3 août 1998, qui prévoit le versement à l'Etat pendant quatre ans d'une contribution dégressive.

Le montant du versement de l'UESL qui libère les associés collecteurs des versements qui leur incombent est fixé à 5 Mds F. Le PLF 2000 introduit un mécanisme garantissant que tous les organismes collecteurs, membres ou non de l'UESL, soient assujettis au même taux de contribution.

### **ANNEXE III LE FINANCEMENT DES PLUS-CONSTRUCTION DÉMOLITION Règles de base et financement**

Les prêts des PLUS-CD sont mobilisés sur l'enveloppe de 10 milliards à 3 % de la CDC dite « Renouvellement urbain ». Les instructions données dans les circulaires de programmation de 1998 et 1999 et dans celle du 22 octobre 1998 relative aux démolitions sont complétées comme suit :

- les caractéristiques du PLUS s'appliquent au PLUS-CD, qu'il s'agisse des plafonds de ressources permettant la mixité sociale au niveau de l'opération de construction (ou d'acquisition-amélioration), des plafonds de loyer ou des caractéristiques du prêt (amortissement du foncier sur cinquante ans) ;
- toutefois, compte tenu de la subvention de 12 % du PLUS-CD, la quittance proposée au locataire relogé dans le cadre du projet de démolition doit conduire à un « reste à charge » après APL proche de celui du logement précédemment occupé.

#### **Relogement**

Dans le cadre de la démolition, les opérations programmées en PLUS-CD sont destinées en majorité à reloger des habitants provenant des immeubles à démolir dans le cadre d'un plan de relogement, partie intégrante du projet urbain.

Extension aux RHI et copropriétés en difficulté. Le PLUS-CD peut également être utilisé pour reloger des ménages issus de logements déclarés insalubres ou de copropriétés en difficulté (propriétaires ou locataires) ne pouvant être maintenus dans la copropriété.

## ANNEXE III LE TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

La circulaire DIV-DHC du 7 juillet 1994 permet l'engagement d'une procédure d'OPAH spécifique sur les copropriétés situées dans les quartiers de la politique de la ville. Cette procédure ouvre l'accès aux subventions majorées de l'ANAH, à des modalités spécifiques relatives à la prime d'amélioration de l'habitat et à la mise en place de mesures d'accompagnement.

Cependant, cette procédure d'OPAH s'inscrit davantage dans une logique préventive. Pour les situations caractérisées par des difficultés multiples, vous privilégiez la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde (art. 32 de la loi du 14 novembre 1996) qui permet en effet de :

- traiter toutes les difficultés juridiques, sociales, techniques, financières ;
- mettre en place un coordonnateur (que vous pouvez co-financer sur le chapitre 65-48-50) chargé de coordonner l'action de tous les intervenants sous votre autorité et de suivre le bon déroulement du plan ;
- définir pour chaque partie la nature de ses engagements.

Le CIV du 14 décembre 1999 a pris de nouvelles décisions en faveur des copropriétés en difficulté qui ne seront applicables que dans le cadre d'un plan de sauvegarde.

- pour favoriser la réalisation de travaux sur les parties communes par une meilleure solvabilisation des copropriétaires occupants sera créée une PAH « parties communes » qui pourra être mobilisée en complément de la PAH classique ;
- d'autre part, il a été décidé que le PLUS-CD (construction-démolition) permettra également le relogement d'habitants de copropriétés en difficulté (propriétaires ou locataires) ne pouvant être maintenus dans la copropriété (sans pour autant nécessiter des actions particulières d'intégration liées au PLA-I) ;
- l'enveloppe de « prêts projets urbains » sera mobilisée pour la mise en œuvre des travaux et investissements décidés en application du plan de sauvegarde ainsi que des opérations de restructuration et de démolition des copropriétés en difficulté.

## ANNEXE V LE LOGEMENT DES JEUNES ET DES ÉTUDIANTS

### 1. Le logement des jeunes

Intervention des financements du 1 %

Outre les aides des FSL, la convention du 3 août 1998 signée entre l'Etat et l'UESL ouvre à tous les jeunes de moins de trente ans en recherche ou en situation de premier emploi, jusqu'au premier contrat à durée indéterminée, le bénéfice d'une aide au financement du dépôt de garantie et de la garantie du paiement du loyer et des charges.

Les nouveaux prêts de la CDC

Ils permettent de favoriser la mobilité professionnelle des jeunes en finançant la création de centres d'hébergement liés à des centres de formation ou la réhabilitation et la mise aux normes d'établissements existants (dont les cités universitaires dans le cadre du plan social étudiant). Des instructions plus précises vous seront communiquées au cours de l'année.

Rôle des associations

Compte tenu de leurs caractéristiques particulières (faibles ressources et forte mobilité liée à la recherche d'emploi et à la formation), certains jeunes recherchent un logement temporaire impliquant le recours à des formules de sous-location. Les associations spécialisées peuvent être mobilisées avec des aides appropriées (allocation logement temporaire et aide à la médiation locative).

Cependant, l'accès des jeunes à un logement autonome doit être facilité par la production de petits logements adaptés à la demande des petits ménages, souvent isolés, que constituent les jeunes.

### 2. Logement des étudiants

Dans les villes accueillant des structures d'enseignement supérieur et connaissant de fortes tensions sur le marché locatif, vous avez la possibilité de programmer la réalisation de logements pour des étudiants en utilisant le financement PLUS, avec un complément de financement du ministère de l'éducation nationale au titre des crédits du plan U3M qu'il appartient aux préfets de programmer par ailleurs. Cette participation destinée à assurer l'équilibre financier des opérations sera définie au cas par cas en tenant compte de l'importance des spécificités du programme défini par le maître d'ouvrage (présence de locaux communs à usage résidentiel par exemple en sus de la surface utile). Des simulations montrent que, sauf exception dûment justifiée, celle-ci ne devrait pas être inférieure à 10 % du coût de revient.

Ces programmes, conçus prioritairement comme des opérations de logement banalisés (donc des logements d'au moins 16 mètres, avec le cas échéant, de grands logements permettant la colocation), ne doivent pas réduire les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs pour les plus démunis (notamment le programme de résidences sociales). Par ailleurs, les espaces et services seront limités au nécessaire.

Une convention de location (sur la base de l'article L. 442-8-4 du CCH) sera passée entre l'organisme ayant réalisé les logements et un organisme agréé (type CROUS) qui passera un contrat de sous-location avec l'étudiant. Celui-ci ne

bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux, son contrat prend fin dès lors qu'il ne peut plus justifier de son inscription comme étudiant dans un établissement de la région.

Concomitamment à l'attribution de la subvention PLUS, vous formaliserez avec l'organisme de sous-location et l'organisme bailleur un accord indiquant le montant maximum (par mètre carré de surface utile) de la quittance globale qui sera facturée à l'étudiant comprenant la part imputable à l'organisme propriétaire (loyer principal + charges locatives) et les coûts de gestion de l'organisme assurant la sous-location. Vous devrez vous assurer :

- à l'aide du logiciel LOLA que l'équilibre financier du programme est assuré avec un niveau de quittance en deçà du plafond de la convention, en demandant en tant que de besoin les éléments nécessaires à cette vérification à l'organisme concerné (ou aux organismes concernés) (bilan prévisionnel de fonctionnement notamment) ;
- que le montant de cette quittance est compatible avec le niveau des ressources des étudiants modestes, compte tenu de l'incidence de l'APL.

L'organisation et la conception de ces opérations ne doivent pas compromettre une affectation ultérieure des logements ainsi financés à des populations plus diversifiées.

Pour la réhabilitation des anciennes résidences étudiantes, vous orienterez l'organisme propriétaire vers les prêts PAM (sans subvention PALULOS) de la CDC dont le taux a été ramené à 3,55 %.

## ANNEXE VI LES RÉSIDENCES SOCIALES

Les résidences sociales ont été créées par trois décrets du 23 décembre 1994, précisés et commentés par une circulaire du 19 avril 1995. Elles répondent à différents types de besoins, à partir d'un projet social adapté au public accueilli, avec un financement privilégiant le PLA-I.

### **1. La résidence sociale constitue un outil du plan départemental d'action pour le logement des défavorisés pouvant répondre à des types de besoins différents**

La résidence sociale est composée d'un ensemble de logements conventionnés à l'APL-foyer qui a vocation à constituer une solution de logement transitoire dans de nombreux cas, pour des ménages aux ressources limitées qui souhaitent disposer d'un logement meublé et d'un minimum de services collectifs.

La création de résidences sociales doit s'inscrire dans une politique locale de l'habitat, dans le cadre notamment du programme local de l'habitat, du plan départemental d'hébergement d'urgence et du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui définit les besoins des publics visés par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement.

La résidence sociale peut constituer une solution de logement pour des personnes qui ont momentanément des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement ordinaire. Mais elle peut aussi tout simplement constituer un segment particulier de l'offre sociale, notamment meublée, pour des personnes aux ressources limitées qui peuvent préférer ce type d'habitat.

Le passage en résidence sociale ne doit donc pas être une étape obligée dans un processus d'insertion par le logement ni se substituer à une offre d'hébergement d'urgence. Tous les résidents ne s'inscrivent pas dans une logique de réinsertion nécessitant un accompagnement social lourd.

### **2. Le projet social doit être adapté au public à accueillir dans la résidence sociale**

Le projet social d'une résidence sociale doit être souple et ne doit pas impliquer un accompagnement social systématique des résidents.

S'il apparaît opportun de prévoir, en plus de la gestion assurée par le gestionnaire de la résidence sociale, des mesures spécifiques d'accompagnement social lié au logement (ASLL), elles reposent le plus possible sur la mobilisation des services sociaux de secteur de droit commun ainsi que sur des financements prévus à cet effet, notamment dans le cadre des FSL.

Le projet social qui est le fondement de la résidence sociale s'attache prioritairement à :

- définir une offre sociale adaptée aux besoins locaux en identifiant les personnes à accueillir ;
- préparer une transition vers l'accès et le maintien dans un logement de droit commun ;
- garantir un taux d'effort des résidents compatible avec leurs ressources.

Toute durée de séjour n'est inscrite qu'à titre purement indicatif. Aucune règle n'est précisée en la matière et une grande souplesse est préconisée.

Etant entendu qu'il incombe au préfet de s'assurer de l'unité de positions des représentants de l'Etat, la recherche d'un consensus le plus en amont possible avec les autres partenaires dans la définition du projet social facilitera le montage des opérations.

### **3. Le financement de l'investissement doit privilégier le recours au PLA-I**

Les résidences sociales, créées par acquisition-amélioration ou construction neuve, devront conduire à mobiliser en priorité le PLA-I car :

- elles constituent un segment particulier de l'offre de logement très social et adapté pour tous les publics visés par

l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 31 mai 1990 ;

– ce financement permet d'afficher des niveaux de redevances maîtrisés dans les conventions APL, garantissant ainsi un taux d'effort adapté aux ressources des résidents.

Il conviendra de s'attacher également à mobiliser des financements complémentaires opportuns :

– par rapprochement avec les COPARIL en vue de mobiliser les fonds du 1 % logement, en particulier ceux issus de l'obligation annuelle « 10 % » des associés collecteurs (article 2 de la convention Etat-UESL du 14 mai 1997 et circulaire ministérielle d'application du 6 août 1997) : prêts à 1 % ;

– par sollicitation des collectivités territoriales en appui à l'investissement, puis en partenariat pour le fonctionnement de la structure.

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

Conformément à la convention passée entre l'Etat et l'UNFOHLM le 17 janvier 1995, reconduite en 2000, le fonds d'intervention HLM a été mis en place afin de favoriser l'adaptation des pratiques professionnelles des organismes d'HLM. Ce fonds apporte des aides aux organismes d'HLM pour leurs investissements immatériels liés à des actions favorisant leur modernisation.

### 1. Les modalités de délégation de crédits

Les dossiers présentés par les organismes HLM sont examinés par les comités paritaires régionaux du fonds d'intervention HLM. Les demandes d'autorisations de programmes correspondant aux dossiers retenus sont alors adressées à la DGUHC (bureau IUH2) qui procédera à la délégation, sur le chapitre 65-48, article 02, en catégorie III, des autorisations de programmes aux préfets des régions concernés.

### 2. Organismes pouvant bénéficier des aides du fonds

Peuvent bénéficier d'une aide du fonds d'intervention HLM les organismes HLM qui gèrent un patrimoine locatif social. Il s'agit donc des Offices d'HLM et OPAC, des SA d'HLM et des sociétés coopératives de compétence locative.

### 3. Les dépenses subventionnables

Le fonds d'intervention peut subventionner :

a) L'achat de prestations intellectuelles ;

Il peut s'agir de conseils ou d'études, quand celles-ci s'inscrivent dans une démarche de modernisation. Seuls les coûts externes correspondant à de telles prestations peuvent donc être pris en compte à ce titre dans l'assiette de subvention.

b) Des dépenses de formation ;

Ne sont prises en compte que les dépenses pédagogiques pour des formations qualifiantes.

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

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

En outre, l'organisme demandeur devra consacrer un budget global de formation supérieur à la moyenne de la profession.

c) Des charges salariales ;

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

– recrutement pour un profil de poste correspondant à une activité nouvelle dans la profession (uniquement dans le cas de fonctions menées en inter-organismes) ;

– renforcement temporaire en vue de la conduite d'une action de modernisation par un investissement interne à durée déterminée.

### 4. Montant des subventions

Le taux plafond des subventions est de cinquante pour cent (50 %) et ne peut pas dépasser trois cent mille francs (300 000 F) par action subventionnée.

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

## ANNEXE VIII

INVESTISSEMENT DE LA PEEC AU TITRE DE L'ARTICLE 2 DE LA CONVENTION DU 14 MAI 1997 RELATIVE À  
L'EMPLOI DE LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION EN FAVEUR DU LOGEMENT



## DES POPULATIONS AYANT DES DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES

Le nouveau prêt locatif à usage social ne peut produire ses pleins effets que si les financements des autres partenaires, et parmi eux les organismes collecteurs de la PEEC, se situent au moins à un niveau identique à ce qu'ils étaient avec le dispositif antérieur des prêts locatifs aidés. Ainsi, je vous rappelle que la participation des employeurs à l'effort de construction peut s'investir dans une opération de construction financée à l'aide de PLUS jusqu'à 25 % du prix de revient final. Cette quotité peut être portée jusqu'à 50 % par décision du préfet au vu du bilan financier de l'opération.

En ce qui concerne les fonds investis au titre de l'article 2 de la convention du 14 mai 1997, à l'issue d'une concertation menée avec l'UNFOHLM et l'UESL, un accord s'est réalisé sur les règles d'imputation suivantes :

- 30 % des financements de la participation des employeurs affectés à une opération de construction financée à l'aide de PLUS pourront être imputés au titre de l'obligation « 10 % » ;
- lorsque la convention préalable à la décision d'octroi de la subvention prévoira un pourcentage de logements affectés à des personnes ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds supérieur à 30 %, les deux tiers du dépassement pourront être affectés au titre du « 10 % ».

Cependant, il pourra être dérogé par le préfet aux dispositions ci-dessus, si le marché local du logement se caractérise par une prédominance des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds, rendant ainsi délicate la mobilisation d'autres financements que ceux définis au titre de l'article 2 de la convention précitée. Dans ce cas, le montant maximum de l'investissement du 1 % au titre du « 10 % » sera déterminé selon la règle d'imputation définie au paragraphe ci-dessus (30 % auxquels s'ajoutent les deux tiers du dépassement) appliquée non pas au total des financements de la PEEC sur l'opération, mais au plafond réglementaire possible des financements de la PEEC sur ladite opération.

Il s'agit bien d'une disposition dérogatoire qui suppose une vérification du sérieux des difficultés locales rencontrées par les collecteurs pour la mobilisation de financements 1 % autres que le « 10 % ». Pour la majorité des opérations, une obligation de « chaînage » des différents financements de la PEEC prévaut.

Enfin, il importe que les collecteurs se libèrent de leur obligation au titre de la convention du 14 mai 1997 en investissant également sur les autres emplois prévus par la convention, et notamment le PLA-I.

## ANNEXE IX

### Nouvelles règles administratives et comptables pour 2000

#### 1. Réforme du décret de 1972

Le décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999 (JO du 18 décembre 1999) relatif aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement abroge et remplace les décrets n°s 72-196 et 72-197 du 10 mars 1972. Les dispositions du nouveau décret dont les modalités d'application seront précisées dans une circulaire en cours de préparation, entreront en vigueur pour les dossiers de demande de subvention déposés à compter du 1<sup>er</sup> avril 2000.

Une liste des subventions soumises aux nouvelles dispositions sera arrêtée par le ministre chargé du budget et le ministre chargé du logement.

- a) Devraient être exclus du champ d'application du nouveau décret ;
- le PLUS et le PLA-I, ainsi que les subventions connexes (subvention pour surcharge foncière et pour TIA) ;
  - la PALULOS ;
  - la PAH.

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 trouveraient dans le champ d'application toutes les subventions suivantes :
- le logement d'urgence ;
  - la RHI ;
  - les aires d'accueil des gens du voyage ;
  - la démolition des immeubles HLM ;
  - les études relatives à la politique locale de l'habitat :
    - PLH et autres études de définition des politiques locales ;
    - étude préopérationnelle d'OPAH ;
  - le financement des équipes opérationnelles :
    - la MOUS ;
    - suivi-animation des OPAH ;
  - autres subventions accordées aux organismes HLM :
    - fonds d'intervention HLM ;
    - qualité de service.

- c) Conditions d'application pour les aides à l'habitat régies par le nouveau décret.

J'attire votre attention sur le fait que vous disposerez de deux mois, à compter de la date de réception du dossier, pour informer le demandeur que son dossier est complet ou qu'il doit fournir des pièces complémentaires. En l'absence de réponse de votre part dans ce délai, le dossier est réputé complet.

La liste des pièces nécessaires pour l'instruction des demandes de subvention afférentes aux différentes catégories visées ci-dessus sera définie :

– d'une part, par arrêté du ministre du budget et du ministre chargé de la réforme de l'Etat, pour ce qui concerne les pièces communes à l'ensemble des demandes de subventions ;

– d'autre part, par arrêté du ministre du logement, pour ce qui concerne les pièces spécifiques.

L'article 5 du décret interdit au demandeur de commencer l'opération avant la notification par le service instructeur que son dossier est complet. *A contrario*, il permet donc de le faire avant l'attribution de la subvention de l'Etat. Toutefois, il est prévu à l'article 6 du décret que l'autorité compétente peut, par décision visée du contrôleur financier, interdire le commencement des travaux avant la décision d'octroi de la subvention. Vous proposerez systématiquement cette disposition pour les demandes concernant la démolition des immeubles HLM.

## 2. Changements dans la nomenclature budgétaire

	LIGNE BUDGÉTAIRE en 1999	LIGNE BUDGÉTAIRE en 2000
Fonds d'intervention HLM	65/48-02	65/48-02
Qualité de service	65/48-02	65/48-02
Logements d'urgence	65/48-10	65/48-10
PLA-I ainsi que les subventions connexes (subvention pour surcharge foncière et TIA)	65/48-03	ligne fongible 65/48-10
Le PLUS ainsi que les subventions connexes (subvention pour surcharge foncière et TIA) La PALULOS	65/48-10	
Les subventions pour surcharge foncière et les aides spécifiques en Ile-de-France (ex-FARIF)	FARIF	65/48-20
Les études relatives à la politique locale de l'habitat :	65/48-50	65/48-50
- PLH et autres études de définition de politiques locales - étude préopérationnelle d'OPAH Le financement des équipes opérationnelles : - la MOUS - suivi-animation des OPAH		
La démolition des immeubles HLM	65/48-60	65/48-60
Financement des réquisitions	65/48-60	65/48-60
Les aires d'accueil des gens du voyage	65/48-70	65/48-60
La RHI	65/48-70	65/48-70
PAH	65/48-80	65/48-80
Actions de lutte contre le saturnisme	65/48-60	37/40-10

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.

Pour cette deuxième catégorie (b), l'imputation sur un chapitre spécifique n'implique la mise en œuvre de dispositions particulières ni quant aux règles de financement ni quant aux modalités administratives de gestion des dossiers.

Notamment, les subventions au titre de la RHI (fixées à l'article R. 522-3 du CCH) seront attribuées par les DDE, après examen des dossiers par la commission nationale. Concernant toutefois les dossiers de RHI sur la ville de Paris, seront appliquées les dispositions inscrites dans la convention-cadre sur le logement signée entre celle-ci et l'Etat.

## 3. Dispositions diverses

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, l'ensemble des dotations budgétaires pour la PALULOS, le PLA-I et le PLUS seront imputées sur le 65-48/10.

Les autorisations de programme non engagées au 31-12-1999 sur les lignes 65/48-03 et 65/48-10 seront reportées au début de l'année 2000 sur la ligne 65/48-10.

Les contingents de logements correspondants aux prêts de la CDC (PLA et PLUS) et du PPLS non utilisés au 31-12-1999 sont annulés.

La décision d'agrément est supprimée pour le PLUS et le PLA-I. La décision de subvention permet à l'organisme de bénéficier du prêt de la CDC et de la TVA à taux réduit. Cette décision d'agrément est maintenue pour les PPLS et les prêts PLUS sans subvention de la CDC. Néanmoins, les préfets de région continueront à répartir l'enveloppe régionale qui leur aura été notifiée, fixant ainsi aux DDE un objectif quantitatif de production.

Travaux de réhabilitation des immeubles HLM financés sans subvention de l'Etat, mais avec l'application du taux réduit de TVA (5,5 %).

Les logements sociaux conventionnés font l'objet de deux dispositions particulières dans la loi de finances pour 2000 :

– d'une part, l'extension du dispositif de livraison à soi-même au taux de 5,5 % aux travaux d'entretien courant, à compter du 15 septembre 1999 ;

– d'autre part, la suppression à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, de la décision d'agrément exigée pour les travaux financés sur fonds propres (« GE GR »).

Financement en PLUS de logements acquis en VEFA. Le recours à cette technique de financement, dont l'emploi sera limité, ne sera possible que dans la mesure où les deux conditions suivantes seront réunies :

– la VEFA présentera un caractère minoritaire, aussi bien pour l'organisme que pour le promoteur, ou par rapport à l'opération d'ensemble ;

– les méthodes classiques de maîtrise d'ouvrage n'auront pas pu être mises en œuvre, en particulier dans une perspective de mixité sociale.

Par ailleurs, ce procédé ne devra pas avoir pour but de contourner les règles du code des marchés publics ou de la loi Sapin. Vous vous attacherez à vérifier l'adéquation des prix d'acquisition avec le marché et l'intérêt de cette acquisition par l'organisme acheteur.

Le coût de l'opération est égal au coût d'acquisition.

La décision de financement doit intervenir avant l'acte d'acquisition.

L'organisme sollicitant la subvention (ou l'agrément pour un PLUS sans subvention) doit remettre à la DDE un dossier technique et financier permettant à celle-ci de procéder aux vérifications habituelles de conformité aux normes HLM et de procéder au calcul des éléments de financement et de renseigner la fiche analytique technique (FAT).

## ANNEXE X SANTÉ ET LOGEMENT

Dans le cadre du programme santé et bâtiment, les actions demandées aux services déconcentrés du ministère de l'équipement se répartissent comme suit.

### *Les CETE ont une action sur les risques*

– Référence : lettre circulaire DHC du 22 avril 1997.

Identification dans chaque CETE d'un correspondant santé et bâtiment ;

Relais auprès des services déconcentrés les informations fournies par la DGUHC ;

Appui de ces services dans la mise en œuvre des actions qui leur sont demandées ;

Information en retour de la DGUHC sur la mise en œuvre de ces actions ;

Ce réseau est piloté par la DGUHC-QC1 avec l'appui du CERTU et du CSTB.

### *Les DDE et DRE doivent agir sur les trois risques suivants*

#### **1. Amiante**

Références : circulaire DGS-DHC-DPPR du 26 avril 1996.

circulaire DHC-DPS du 18 septembre 1996.

lettre circulaire DHC du 22 avril 1997.

circulaire DGS-DGUHC-DPPR du 25 septembre 1998 :

Organisation des services déconcentrés concernés en pôle de compétences pour permettre la coordination des services ;

Contribution des DDE à la réalisation d'une campagne d'information et renseignements à la demande, à destination du

public (des propriétaires immobiliers notamment), et des professionnels sur les obligations relatives au diagnostic des calorifugeages, flocages et faux plafonds, et de façon générale sur la réglementation relative à la prévention des risques liés à l'amiante ;

Apport d'un concours spécifique aux maîtres d'ouvrage publics ;

Réalisation d'une enquête sur les établissements scolaires (terminée, mais de nombreux services ne se sont pas investis) ;

Réalisation par les services des diagnostics sur le patrimoine du ministère.

## 2. Radon

Références : circulaire DGS-DGUHC du 27 janvier 1999 ;  
circulaire DPS du 28 septembre 1999 ;  
Mobilisation des services concernés de l'Etat par la création d'un pôle de compétence regroupant les services déconcentrés concernés (santé-logement) ;  
Réalisation par les DDE et DDASS dans les 27 départements les plus concernés d'une campagne d'information du public sur les risques liés au radon et d'incitation au diagnostic au moyen de la plaquette éditée par DGUHC-DGS ;  
Réalisation par les DRE et DRASS d'une campagne d'information et renseignement à la demande des professionnels sur les risques liés au radon au moyen des plaquettes et guides techniques réalisés par la DGUHC et le PUCA ;  
Appui aux DDASS pour la réalisation d'une cartographie des zones à risques ;  
Organisation et animation par les DDE et DDASS (27 départements) d'une campagne de mesures, par les propriétaires d'établissements recevant du public, de la concentration de radon dans ces établissements et en priorité dans certains bâtiments à risques (écoles, crèches...) avant le 31 décembre 1999 ; demande de réalisation de travaux si la concentration dépasse 400 Bq/m<sup>3</sup> et fermeture de l'établissement si la concentration dépasse 1000 Bq/m<sup>3</sup>. Les DDASS apportent un soutien en matière d'information pour la réalisation des mesures et les DDE en matière d'information pour la réalisation des travaux ; centralisation et transmission des mesures ainsi effectuées à la DGS et à l'IPSN ;  
Réalisation de mesures de la concentration en radon dans les bâtiments du ministère de l'équipement ;  
Réalisation d'une évaluation des risques par les DDASS dans les soixante-treize autres départements.

## 3. Saturnisme

Référence : circulaire DGS-DGUHC du 30 août 1999.  
Mise en place par le préfet d'un comité de pilotage associant les acteurs les plus concernés et désignation d'un chef de projet chargé d'animer la mise en œuvre du dispositif de mesures d'urgence prévu par la loi relative aux exclusions ; celui-ci comprend notamment :  
Agrément des opérateurs de diagnostic, de contrôle et de maîtrise d'œuvre des travaux d'urgence ;  
Diagnostic des immeubles signalés ou bien des immeubles où un cas de saturnisme a été enregistré ;  
Notification des travaux nécessaires aux propriétaires ;  
Réalisation des travaux d'office en cas de carence du propriétaire ;  
Prévention du risque saturnisme : les DDE devront prendre en compte ce risque dans les études pré-opérationnelles des OPAH et favoriser l'élaboration de programmes sociothématiques.

### *Radiofréquence*

Référence : circulaire DGUHC du 15 avril 1999.  
Les DDE doivent faire une information à destination des organismes HLM sur les risques liés à l'implantation de stations de base de téléphonie mobile sur des balcons d'immeubles en diffusant la circulaire du 15 avril. Cette circulaire prévoit notamment :  
Recommandation à ces organismes de procéder à un repérage de ces installations en identifiant leur localisation et leur puissance d'émission ;  
Recommandation à ces organismes d'examiner les nouveaux projets d'implantation à la lumière des valeurs limites d'exposition en cours de discussion ;

## ANNEXE XI LA POLITIQUE TECHNIQUE DE LA CONSTRUCTION

Les orientations de la politique technique vous parviennent sous forme de textes réglementaires et d'instructions concernant tant la construction neuve que l'amélioration de l'habitat existant. Des guides, des documents de référence ou de sensibilisation vous sont adressés sur support papier ou sur CD-ROM. Ils sont progressivement disponibles sur le site Internet du ministère.

### **La qualité technique de la construction** *Gérer les risques pour la santé*

Compte tenu de son actualité, ce point a fait l'objet d'un développement particulier en page 13.

#### *Préparer les professionnels aux nouvelles réglementations*

La réglementation acoustique des logements a été modifiée en 1994. Ses exigences sont désormais bien connues et il vous appartient de diligenter le programme spécifique de contrôle prévu en 2000.

Le programme « 1 000 logements » destiné à tester à grande échelle des procédés nouveaux de renforcement acoustique des logements existants se poursuit. Les opérations que vous retiendrez en accord avec la sous-direction de la qualité de la construction de la DGUHC s'intégreront à votre programmation Palulos.

Une nouvelle réglementation thermique est en cours d'élaboration. Elle sera publiée dans le courant de l'année 2000 et applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001. Les directions départementales de l'équipement et les délégations régionales de l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie participeront le moment venu aux actions d'information et de sensibilisation qui précéderont sa mise en œuvre.

Avec l'appui des Centres d'études techniques de l'équipement, vous veillerez cependant, dès à présent, à ce que les maîtres d'ouvrages, les concepteurs et les entrepreneurs fassent l'apprentissage des dispositions techniques qui leur permettront de satisfaire facilement aux exigences de la nouvelle réglementation compte tenu des pratiques, usages et savoir-faire locaux. Le traitement des ponts thermiques et l'emploi de vitrages peu émissifs sont à traiter en priorité ; compte tenu des niveaux de performances qui seront requis.

Le Parlement a par ailleurs adopté une loi relative à la lutte contre les termites dont l'aire d'infestation s'étend désormais à plus de 50 % des départements. Les textes d'application seront publiés au premier semestre de l'année 2000. Leur mise en œuvre sera de la compétence des maires et des préfets.

*Assurer le respect des règles générales de construction, prévenir les risques naturels et réduire le nombre et l'importance des sinistres de construction*

Les résultats des contrôles du respect du règlement de construction que vous diligentez avec l'appui des CETE témoignent d'un respect insuffisant des règles de construction, notamment en ce qui concerne les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, les règles de ventilation des logements, et quelques points particuliers des règles de sécurité incendie (source : observatoire ORTEC).

Par ailleurs, le nombre de sinistres de construction enregistrés par les assureurs (observatoire SYCODES) reste élevé avec plus de 60 000 sinistres par an pour un coût de réparation estimé à 2,5 milliards de francs.

Vous organiserez des actions de sensibilisation des professionnels au respect des dispositions destinées à assurer la sécurité et la santé des personnes. Ces actions seront menées parallèlement, et en cohérence avec celles portant sur l'élaboration, et à la mise en œuvre des documents locaux de prévention des risques naturels.

### **La protection de l'environnement et des ressources naturelles**

Au sein d'une approche large de la qualité environnementale de la construction, vous veillerez plus particulièrement à :

#### *Organiser l'élimination et la récupération des déchets du BTP*

Une prochaine circulaire conjointe du ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement précisera les conditions de mise en place de plans départementaux de gestion des déchets de chantier du BTP sous votre autorité.

#### *Développer l'offre de produits bois pour la construction*

Le bois est un matériau renouvelable dont l'emploi dans la construction doit être encouragé en raison de ses qualités propres et pour des motifs environnementaux et économiques tels qu'ils ressortent des dispositions de la loi sur l'air du 30 décembre 1996 et des travaux en cours sur la modernisation forestière.

Un plan « bois construction environnement » sera mis en œuvre au cours du premier semestre 2000 pour développer l'emploi du bois dans la construction en partenariat entre l'Etat, les professionnels du bois, et les professionnels de la construction. Dans ce cadre, il vous appartiendra de coordonner la mise en œuvre des engagements pris par l'Etat, au nombre desquels figurent la suppression des obstacles réglementaires dépourvus de fondement objectifs (comme le refus de permis de construire en raison du choix de ce matériau), l'encouragement à la mise en œuvre de procédés de construction associant le bois aux autres matériaux, et la réalisation d'opérations de référence sur la base d'appels d'offres performanciels pour donner à la filière bois la possibilité de faire progresser son offre.

#### *Monter des opérations programmées d'amélioration thermique des bâtiments à l'échelle des pays, des villes et des quartiers*

Dans le cadre du programme national de lutte contre l'effet de serre, il est prévu de réaliser des opérations programmées d'amélioration thermique des bâtiments (OPATB) qui viseront spécifiquement les économies d'énergie dans l'habitat et les bâtiments tertiaires. Il s'agira d'opérations d'initiative locale qui devront couvrir un secteur géographique pertinent, permettant l'implication d'un maximum de partenaires, la définition d'objectifs précis et partagés en termes de consommation d'énergie et de limitation des émissions de carbone, la mise en place de mesures d'accompagnement opérationnelles et l'évaluation des résultats.

Dans l'attente des instructions qui vous seront données en cours d'année, vous pouvez d'ores et déjà procéder à un inventaire des moyens publics et privés qui pourront être mobilisés pour procéder aux diagnostics nécessaires pour définir et proposer les objectifs et les modalités d'action correspondantes.

### **La qualité d'usage**

*Rendre compte de la qualité des bâtiments  
par l'obtention de labels appropriés*

Les labels conformes aux dispositions de la « loi Scrivener » ont pour objet de donner aux maîtres d'ouvrages, aux concepteurs, aux entreprises et aux pouvoirs publics des références communes pour apprécier la qualité et les performances des constructions et de leurs équipements. Leur emploi doit être encouragé en veillant à la stricte neutralité des services vis-à-vis de l'action commerciale des agents économiques concernés.

#### *Réduire les charges locatives*

Tant en construction neuve qu'en réhabilitation, la prise en compte de la solvabilité ultérieure des ménages impose de rechercher la maîtrise du coût global (loyer + charges locatives + dépenses directes) dès l'amont des décisions d'investissement.

L'évaluation et la connaissance des temps de retour des investissements ou des surcoûts d'investissement est un préalable à l'optimisation des choix techniques et aux arbitrages entre niveau de confort et économie de charges pour le locataire.

Il appartient aux services déconcentrés de faire le point des pratiques et savoir-faire locaux, et de proposer les voies et moyens pour développer l'offre et la demande de programmation et de conception en coût global.

#### *Maîtriser les consommations d'eau*

La maîtrise des consommations d'eau dans l'habitat répond au double objectif de préserver la ressource en eau et de contenir les dépenses correspondantes supportées par les ménages marquées par plusieurs années de forte croissance.

Deux voies sont explorées pour réduire significativement les consommations sans nuire au confort des habitants. La première consiste à donner davantage de consistance à la relation entre abonné et fournisseur par la systématisation du comptage individuel, le développement de l'abonnement individuel direct en logement collectif et la négociation d'aménagements tarifaires équitables et incitatifs. La seconde vise à la modernisation des équipements de distribution d'eau et au développement de la maintenance pour atteindre des performances compatibles avec les objectifs d'économie à réaliser.

En 2000, le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement prévoit de mettre des crédits à votre disposition dans le cadre de la lutte contre l'exclusion pour remplacer les équipements défectueux dans le logement social. Une circulaire conjointe vous précisera les conditions d'utilisation de ces crédits.

### ANNEXE XII FICHE D'OPÉRATION FINANCÉE EN PLUS - CONSTRUCTION - DÉMOLITION - RELOGEMENT

#### I. - DESCRIPTIF DE L'OPÉRATION.

Département : Commune :  
Quartier :  
Agglomération de (éventuellement) :  
Maître d'ouvrage :  
Nombre de logements et typologie :  
(Nombre de T 1, de T 2)

#### II. - PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION.

Prix de revient :  
Montant de la subvention Etat :  
Montant des subventions collectivités locales :  
(préciser lesquelles)  
Loyer prévisionnel (en F/M<sup>2</sup> de SU) :

#### III. - PLUS-CD LIÉS AUX OPÉRATIONS DE DÉMOLITION.

Nombre de logement à démolir :  
Commune d'implantation de ces logements et quartier :  
Propriétaire de l'immeuble à démolir :  
Subvention sollicitée pour la démolition date :  
Nombre de ménages à reloger :  
Nombre de ménages relogés (cf. note 2) .  
Existence d'un projet global sur le quartier :  
Existence d'un plan de relogement :

#### IV. - PLUS-CD AVEC RELOGEMENTS LIÉS AU TRAITEMENT DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES.

Nombre de ménages relogés (1) :

#### V. - PLUS-CD AVEC RELOGEMENTS LIÉS À DES OPÉRATIONS DE RHI.

Nombre de ménages relogés Commentaires éventuels :

Fiche à renvoyer à UC/IUH2 pour chaque opération de ce type, télécopie : 01-40-81-91-00 ou Eugenia.Videla@equipement.gouv.fr.

ANNEXE XIII  
PRÉVISIONS DE PROGRAMMATION POUR LA RÉSORPTION  
DE L'HABITAT INSALUBRE  
Chapitres 65/48-70 (chap. 65/48-20 en Ile-de-France)

Dossiers finançables en 2000

Département :

Commune	Type d'opération B = bidonville I = habitat insalubre	Etat d'avancement du dossier : E = étude préopérationnelle O = opération (dossier RHI)	Date d'envoi prévisible du dossier à la DGUHC pour la commission interministérielle RHI	Montant subvention : P = prévision E = valeur exacte
			Total département :	

Fiche à renvoyer à UC/IUH 2, télécopie : 01-40-81-91-00 ou Eugenia.Videla@equipement.gouv.fr pour le 1<sup>er</sup> mars au plus tard.

Copie à adresser à la DRE.

ANNEXE XIV  
PRÉVISIONS DE PROGRAMMATION POUR LES AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE  
(Chap. 65/48-60)

Dossiers finançables en 2000

Département :

Bilan des années antérieures sur le chapitre 65.48/70		
	AP engagées en 1999	reliquat au 31 décembre 1999 (AP non engagées/annulations) Commune Subvention
Etudes		
Aménagements		
Total		(1) (1) Compte tenu du changement intervenu dans la nomenclature budgétaire (les aires de nomades financées en 1999 sur le 65.48/70 sont financées en 2000 sur le 65.48/60), ces reliquats ne sont plus utilisables localement. Les DRE adresseront à la DGUHC/FB5, dès la réouverture de l'exercice comptable, un certificat de disponibilité afin que ces reliquats puissent être récupérés au niveau national.

Etude	<b>Aménagements Commune Maître d'ouvrage Subvention</b>
	<b>Etat d'avancement du projet : APS Projet arrêté (délib. du conseil municipal) Subvention : prévisionnel = P</b>

	<b>valeur exacte = E</b>
Total études :	Total aménagements

Fiche à renvoyer à UC/IUH 2, télécopie : 01-40-81-91-00 ou Eugenia.Videla@equipement.gouv.fr pour le 1<sup>er</sup> mars au plus tard.

Copie à adresser à la DRE.

ANNEXE XV  
ESTIMATION DES BESOINS EN QUALITÉ DE SERVICE  
POUR L'ANNÉE 2000

La ligne « qualité de service » a été réabondée par la circulaire du 6 juillet 1999, pour un montant de 50 millions de francs. Elle est reconduite pour 2000 pour le même montant. Aussi, il nous paraît indispensable de connaître les besoins de chaque département, afin de gérer au mieux cette enveloppe.

Quelle a été votre politique d'information des partenaires sur la circulaire « qualité de service » ?

Envoi aux bailleurs sociaux.

Envoi aux communes susceptibles d'être concernées.

Réunions d'information des partenaires ensemble.

Autre, précisez :

Dans les retours qui vous ont été adressés, pouvez-vous chiffrer la demande ?

Demande dont vous avez connaissance sans qu'elles soient formalisées.

Estimation du montant de subvention :

Demande de travaux chiffrés par les organismes HLM.

Montant total de subvention :

Protocoles d'accord en cours qui seront envoyés pour délégation.

Nombre de dossiers : Montant total de subvention :

Vous me communiquerez une copie de ce protocole (UC/IUH2) dès qu'il sera élaboré.

Parmi ces demandes, une hiérarchie peut-elle être opérée dans le temps ?

Dossiers prêts pour le premier semestre.

Montant total de subvention :

Dossiers prêts pour le second semestre.

Montant total de subvention :

Quels sont les dossiers qui, selon vous devraient être traités en priorité ?

	Nom du site	Critère de sélection
1		
2		
3		

Avez-vous connaissance de demandes concernant les projets hors géographie prioritaire de la politique de la ville ?

Pour quel montant de subvention ?

Vous voudrez bien me faire parvenir tous les volets « gestion urbaine de proximité » qui seront signés dans le cadre des contrats de ville, sous le timbre DGUHC/IUH2 (Odile Lapôtre) en adressant une copie à la DIV (Didier Gosset) et à la DRE.

Coordonnées : télécopie : 01-40-81-91-00 ou email : Odile.Lapotre@equipement.gouv.fr.

**NOTE (S) :**

(1) EDI = Echange de données informatisées. NTIC = Nouvelles technologiques de l'information et de la communication.

(2) Dans l'immeuble objet de la présente fiche.