

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

Circulaire UHC/IUH2/30 2001-89 du 18 décembre 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2002

NOR : EQUU0110258C

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

Mots clés : programmation, aides à la pierre.

Publication : *Bulletin officiel*.

La secrétaire d'Etat au logement à Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement [pour attribution]) ; centres d'études techniques de l'équipement (pour information) ; centres interrégionaux de formation professionnelle (pour information) ; Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (pour information) ; Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (pour information) ; centre scientifique et technique du bâtiment (pour information) ; direction des affaires financières et de l'administration centrale (pour information) ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (pour attribution) ; direction du personnel et des services (pour information) ; conseil général des ponts et chaussées (pour information) ; mission interministérielle d'inspection du logement social (pour information) ; CILPI (pour information).

Les orientations qui vous avaient été fixées dans la circulaire de programmation pour 2001, et qui s'articulaient autour de la double préoccupation du renouvellement urbain et de la prise en compte des besoins en logement des populations les plus fragiles conservent, pour l'année 2002, leur pleine actualité et sont donc reconduites, avec les précisions éventuelles apportées par la présente circulaire.

L'offre nouvelle

*Poursuivre le plan de relance au service des grands objectifs
de la politique du logement*

Vous maintiendrez, dans ce cadre, au premier rang de vos priorités la mise en œuvre du plan de relance du logement locatif social décidé au printemps dernier, votre forte mobilisation en 2001 ayant déjà permis de réussir la première année de sa mise en œuvre, concrétisée notamment par la signature de nombreux contrats locaux de relance.

Le budget 2002, qui prévoit le financement de 55 000 logements, dont 43 000 logements locatifs sociaux subventionnés (PLUS, PLAI) et 12 000 PLS, permet que se poursuive la mise en œuvre de cette relance. Une nouvelle enveloppe d'1 milliard de francs de prêts 1 % à taux très privilégié est ouverte en 2002, et ses conditions d'emploi sont identiques à celles de 2001. N'est en revanche, ainsi que cela avait été indiqué, pas prévue la signature de nouveaux contrats de relance en 2002.

Le maintien d'un niveau élevé de production de nouveaux logements locatifs sociaux doit s'articuler avec les choix de programmation correspondants aux objectifs qui ont été définis dans les circulaires de programmation 2000 et 2001 ; il suppose aussi de s'appuyer sur une bonne connaissance locale des besoins et sur une bonne compréhension du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat. Je rappelle, à cet égard, l'intérêt pour les DRE de disposer d'un cadre de référence régional sur la politique locale de l'habitat, et la nécessité pour les DDE d'explicitier une position de l'Etat sur les principales agglomérations.

Par ailleurs, en 2002, le numéro unique d'enregistrement de la demande vous permettra, au terme de sa première année de fonctionnement, de disposer d'informations sur le volume, la nature et la localisation de la demande, dont il faudra pleinement tirer parti pour améliorer la pertinence de la programmation.

Enfin, l'année 2002 correspondra à la première année de plein fonctionnement de l'article 55 de la loi SRU, et votre programmation devra bien entendu tenir compte des objectifs et de la répartition qui auront été fixés par les collectivités concernées au titre de la première période triennale.

Le Gouvernement décidera en début d'année la mise en œuvre un plan national visant à intégrer l'habitat et la construction dans une perspective de développement durable, par des mesures relatives à la lutte contre l'effet de serre, à la santé et à la qualité de vie, à l'habitabilité et à l'accès au logement, et à l'intégration du développement durable dans la conception et l'économie de la construction. Les informations complémentaires jointes à la présente circulaire (A) énoncent les modalités d'intervention prévues dans ce domaine.

Compte tenu de l'augmentation de 50 % du nombre de PLS programmables en 2002, vous veillerez, dans le souci de diversifier la maîtrise d'ouvrage, à agréer une part significative de ces PLS à des promoteurs privés en prenant en compte les objectifs de mixité sociale et de diversification de l'offre de l'habitat tels qu'ils résultent de la loi Solidarité et renouvellement urbains. Il est également nécessaire que la répartition des dossiers entre organismes prêteurs dans les différentes régions soit compatible avec la répartition entre établissements financiers retenue dans le cadre de l'appel d'offres annuel. L'enveloppe 2002 des 12 000 PLS sera répartie entre les DRE sous forme d'enveloppes de prêt avec des modalités, qui vous seront précisées prochainement, de suivi et d'ajustement en cours d'année permettant de s'assurer du respect global des engagements des différents établissements financiers.

Le parc existant

La part de la ligne fongible que vous pourrez consacrer en 2002 au financement des opérations de réhabilitation du parc HLM vous sera comme en 2001 notifiée sous forme d'un plafond. Une concertation approfondie avec les organismes HLM est donc nécessaire pour définir les priorités qui seront retenues. Celle-ci devra dans toute la mesure du possible s'inscrire dans le cadre de la mise en œuvre par l'organisme d'un plan stratégique de patrimoine, ainsi que cela est indiqué ci-dessous.

La priorité que vous accorderez aux opérations liées aux projets de renouvellement urbain, et notamment celles inscrites dans les contrats de ville, ne doit pas conduire à oublier l'autre priorité que constitue le programme de réhabilitation des foyers de travailleurs migrants. Le retard important pris sur le programme initial a conduit à une prolongation de ce programme à travers une nouvelle convention quinquennale sur la période 2002-2006. Je vous demande donc de mobiliser, sur votre dotation déconcentrée, les moyens nécessaires pour financer les opérations prévues dans le cadre de ce plan, en vous appuyant sur les dispositions de la circulaire DPM/CI n° 2000-140 du 13 mars 2000, qui sera prochainement actualisée, et sur le délégué général de la CILPI. Vous servirez enfin, bien entendu, en priorité les opérations inscrites dans un protocole d'accord signé avec la CGLLS.

Développer une approche globale et coordonnée fondée sur une approche stratégique

Au-delà des seuls crédits consacrés à la réalisation et à la réhabilitation de logements locatifs sociaux, l'année 2002 devrait vous donner de nouveaux moyens pour développer et favoriser une réponse plus globale, plus coordonnée et donc plus stratégique, aux besoins exprimés en matière de logement.

S'agissant du logement locatif social, les crédits consacrés à la démolition et à la qualité de service, fortement augmentés par ailleurs, sont désormais déconcentrés en totalité. Vous disposez donc de l'ensemble des instruments financiers vous permettant d'intervenir sur le parc locatif social, qu'il s'agisse de réalisation, réhabilitation, démolition ou amélioration de la qualité de service, ainsi que vous l'ont indiqué, sur ces deux derniers points, les circulaires du 15 novembre 2001 et du 9 octobre 2001. Ces nouveaux moyens qui vous sont donnés devront s'inscrire, à terme, du côté des organismes de logement social, dans le cadre de plans stratégiques de patrimoine.

Vous inciterez les organismes à définir une stratégie d'intervention sur leur parc qui prenne en compte la qualité du service global à offrir aux habitants (laquelle comprend la qualité du logement, des espaces extérieurs et celle de la gestion des services urbains de proximité) et analyse les perspectives alternatives de démolition et de réhabilitation. L'élaboration de plans stratégiques de patrimoine doit permettre aux organismes, d'une part, de réfléchir à l'attractivité de leur patrimoine, aux conditions de gestion et d'occupation sociale des immeubles, ainsi qu'aux arbitrages à effectuer en matière d'entretien, de réhabilitation, de résidentialisation, de démolition et de reconstruction, et, d'autre part, de s'engager avec les collectivités locales concernées dans une véritable démarche de renouvellement urbain de ces quartiers, modifiant la conception d'origine de ces grands ensembles immobiliers afin de répondre aux attentes des habitants d'une meilleure qualité de vie urbaine.

Vous privilégieriez, à l'occasion des choix de programmation, les organismes qui s'engagent dans une telle démarche. A l'horizon de trois ans, les organismes qui n'auraient pas élaboré une telle démarche ne seraient plus éligibles aux financements PALULOS, « qualité de service » et démolition. Je rappelle à ce sujet que le CIV du 1^{er} octobre 2001 a fixé pour objectif que la moitié du parc des organismes soit couvert par un plan stratégique de patrimoine fin 2002.

Ces « plans stratégiques de patrimoine », dont les principaux éléments de méthode vous sont indiqués en informations complémentaires (C), pourront être subventionnés jusqu'à 50 % de leur coût hors TVA. La dépense subventionnable est plafonnée à 60 000 euros hors taxe. En 2002, une enveloppe de 3 MEuro (à gestion déconcentrée) sera consacrée, sur le chapitre 65/48-02, au financement d'études pour l'élaboration de ces plans. Seront financés en priorité les plans stratégiques territorialisés des organismes ayant un patrimoine important réparti sur plusieurs départements, ainsi que ceux concernés par les sites prioritaires de la politique de la ville ou les ZUS.

Je vous précise à cet égard qu'une nouvelle session de l'appel à projets Mieux vivre ensemble est d'ores et déjà ouverte, et que les projets correspondants devront être remis aux DDE avant le 8 février 2002.

A compter du 1^{er} janvier également, le dispositif de la nouvelle ANAH, permettant d'intervenir de façon plus cohérente sur les logements des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, entrera pleinement en vigueur, et permettra notamment d'améliorer le traitement des copropriétés en difficultés. Je vous rappelle à ce sujet que le comité interministériel des villes du 1^{er} octobre 2001 a décidé un certain nombre de mesures visant à apporter de meilleures réponses aux

problèmes posées dans les copropriétés en difficulté. L'annexe I, qui remplace l'annexe III publiée dans la circulaire de programmation pour 2001, reprend l'ensemble des dispositions en vigueur sur cette question.

Ce dispositif permettra également de faciliter l'éradication de l'habitat indigne. Comme vous le savez, un programme national d'action prioritaire d'éradication de l'habitat indigne a été mis en place par le gouvernement en 2001, en commençant par onze départements les plus concernés. Ce programme sera étendu au premier semestre 2002 sur l'ensemble du territoire national, sur la base des enseignements recueillis dans ces départements. L'annexe II vous indique les nouvelles dispositions concernant la mise en œuvre de ce plan. Je vous rappelle que le programme de réquisition, mis en œuvre dans certains départements doit bénéficier en priorité aux ménages relevant de ce plan.

C'est dans le même esprit d'une approche plus globale que s'inscrit la parution, pour 2002, d'une circulaire unique, « Études locales », du 16 novembre 2001, traitant aussi bien des financements imputés sur du titre V que sur du titre VI.

Veiller à la fluidité des circuits

La circulaire de programmation pour 2001 comportait d'importantes mesures de simplification administrative. Bien entendu, celles-ci continueront de s'appliquer. Deux simplifications supplémentaires sont décrites en annexe III.

Le constat de l'année 2001 fait ressortir que désormais le principal frein au dynamisme de la reprise réside moins dans la réglementation que dans la lourdeur de circuits administratifs ou de procédures, qui pourraient être allégés ou accélérés. C'est la raison pour laquelle il me paraît nécessaire que vous portiez une attention toute particulière à cet aspect des choses.

Les contrats locaux de relance signés avec les organismes HLM permettent aujourd'hui une meilleure visibilité dans la programmation des opérations. Vous organiserez donc, dès le début de l'année, sur la base de ces contrats, une concertation avec les organismes afin qu'ils répartissent sur l'ensemble de l'année les appels d'offre et le dépôt des dossiers, dans le souci de maîtriser le coût des opérations et d'engager rapidement les crédits. Les opérations prévues dans les contrats locaux de relance signés en 2001 et qui n'ont pu être financés seront réintégrées dans les contrats au titre de 2002.

L'enveloppe régionale, qui vous sera notifiée début 2002, sera ajustée en cours d'année sur la base des principes de concertation entre la DGUHC et les DRE mis en œuvre en 2001, en confrontant les besoins de chaque région avec ses capacités effectives d'engagement.

Une avance vous sera déléguée début janvier, et devra être subdéléguée sans délai aux départements. Les préfets de région s'assureront également que l'ensemble du circuit administratif des services de l'Etat dans la région et les départements permettent - dans un délai de trois semaines à compter de la réception, à la préfecture de région, de la notification de l'enveloppe d'autorisations de programmes de la DGUHC -, la réception par les directions départementales de l'équipement des enveloppes qui leur sont subdéléguées.

Je vous demande de me rendre compte, sous le timbre UC/IUH2, de la mise en œuvre pour le 15 janvier de ces dispositions, et notamment des raisons qui vous conduiraient à ne pas respecter le délai pour une mise à disposition rapide des AP auprès des DDE.

*La secrétaire d'Etat au
logement,*

Marie-Noëlle Lienemann

*Le contrôleur
financier,*

J. Benoit

Annexes à la circulaire de programmation 2002

Annexe I : le traitement des copropriétés en difficulté

Annexe II : le plan d'éradication de l'habitat indigne

Annexe III : diverses règles relatives au financement et montage des dossiers

Informations complémentaires

A. - Le développement durable et l'habitat

B. - Les mesures fiscales relatives au logement envisagées dans le projet de loi de finances pour 2002

C. - Les plans stratégiques de patrimoine

Il est rappelé que vous pouvez trouver, sur le site intranet de la DGUHC, un mémento des principales instructions relatives à l'habitat et au renouvellement urbain, une liste des textes en vigueur relatifs au financement du Plus et de la Palulos ainsi que les principales conventions impliquant la DGUHC.

Le comité interministériel des villes du 14 décembre 1999, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, de même que le comité interministériel des villes du 1 octobre 2001 font du plan de sauvegarde des copropriétés « le cadre privilégié d'une intervention publique lourde dans les copropriétés » connaissant de graves difficultés.

La loi SRU du 13 décembre 2000 a pris plusieurs dispositions, dont les principales sont exposées ci-après, qui visent à protéger les acquéreurs d'un logement ancien, à faciliter la gestion des copropriétés dans un souci de transparence et à faciliter le traitement des copropriétés dégradées.

Adaptation de la procédure de plan de sauvegarde :

- par l'extension de la procédure à l'ensemble du territoire, au lieu de sa limitation au ZUS et aux OPAH ;
- par l'allongement de la durée du plan de sauvegarde de 2 à 5 ans ;
- par l'association des habitants à la procédure ;
- par la possibilité pour le maire de la commune concernée de procéder l'ouverture de la procédure ;
- par l'ouverture obligatoire du FSL aux copropriétaires occupants, remplissant les conditions de l'article 1^{er} de la loi du 31 mai 1990, qui se trouvent dans l'incapacité d'assumer leurs obligations relatives au paiements de leurs charges collectives.

NB : l'ouverture du FSL aux copropriétaires occupants, remplissant les conditions de l'article 1 de la loi du 31 mai 1990, qui se trouvent dans l'incapacité d'assumer leurs obligations relatives au paiement des charges collectives est possible dans les OPAH copropriété.

Par ailleurs, l'OPAH, étant devenu le cadre du traitement social des copropriétés en difficulté, est assimilé à un programme d'intérêt général et permet le conventionnement des logements en application de l'article R. 353-34 du CCH.

Facilitation du portage immobilier provisoire de lots de copropriétés en difficulté dans le cadre d'une procédure de plan de sauvegarde de copropriétés :

Cette mesure est destinée aux offices HLM, aux OPAC, aux SA d'HLM et aux SA coopératives de production d'HLM, afin qu'ils acquièrent des lots, effectuent les travaux nécessaires, les louent provisoirement et les revendent à terme. Un décret en conseil d'Etat à paraître au printemps 2002 en fixera les modalités.

Amélioration de la procédure de mise sous administration provisoire des copropriétés dégradées :

- par l'exclusion du cumul des fonctions d'administrateur provisoire et de gestionnaire de l'immeuble ;
- par la possibilité pour le juge de prononcer la division de la copropriété sur rapport de l'administrateur provisoire ;
- par l'exonération du droit d'enregistrement de 1 % de toutes les opérations de division de copropriétés ;
- par l'élargissement du dispositif d'information au Préfet et au maire de la commune concernée.

Les mesures relatives aux travaux :

La loi SRU du 13 décembre 2000 a redéfini le cadre des missions de l'Agence pour l'amélioration de l'habitat. A partir du 1^{er} janvier 2002, l'agence regroupe les aides à l'amélioration de l'habitat privé des propriétaires bailleurs et occupants et devient un acteur majeur dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat. C'est dans ce cadre, qu'une des priorités de l'agence est le renforcement de la politique d'aide aux copropriétés fragiles ou dégradées.

Les taux de subventions et les plafonds de ressources, qui s'appliqueront au 1^{er} janvier 2002, relatifs à la PAH et aux subventions de l'ANAH aux bailleurs pour les parties communes « pour les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une OPAH copropriété, sont précisés dans le tableau page 9.

Le décret relatif à l'ANAH, du 20 avril 2001, prévoit la possibilité d'attribuer directement au syndicat de copropriété, lorsque l'immeuble concerné fait partie d'un plan de sauvegarde, la subvention pour les travaux sur parties communes.

Pour les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, l'ANAH pourra financer les travaux d'urgence, réalisés à l'initiative du syndic et sous sa responsabilité, visant à assurer la sécurité des personnes et des biens ou la continuité du fonctionnement des équipements collectifs.

Mesures financières spécifiques :

- le Plus-CD est ouvert aux opérations de construction destinées au relogement d'habitants de copropriété en difficulté ;
- les prêts renouvellement urbain (PRU) de la caisse des dépôts et consignations pourront être mobilisés pour la requalification des copropriétés en plan de sauvegarde ;
- les études, expertises nécessaires à l'élaboration du plan de sauvegarde peuvent être financées sur le chapitre 65/48-50. Le taux de subvention est fixée à 50 % et le montant de la subvention est plafonné à 45 000 Euro pour les copropriétés de moins de 300 lots et à 55 000 Euro pour celles de plus de 300 lots ;
- par ailleurs, dans certaines situations, il sera nécessaire d'apporter une aide au financement par le syndicat des copropriétaires, de missions particulières confiées à un prestataire, visant au rétablissement d'une gestion normale de la copropriété. Vous mobiliserez pour ce faire le chapitre 65/48-50. L'aide sera forfaitaire, limitée à 110 Euro lot/an ;
- pour la mise en œuvre opérationnelle d'un plan de sauvegarde, l'équipe de suivi-animation sera financée sur le chapitre 65/48-50 à un taux maximum de 50 %. Le montant de la subvention est plafonné selon le nombre de lots.

PLAFONDS DE SUBVENTION		
Nombre de lots	1 ^{re} et 2 ^e année	Les 3 dernières années
= 300	52 000 Euro/an	30 000 Euro/an

> 300

75 000 Euro/an

38 000 Euro/an

Pour les copropriétés connaissant de très grandes difficultés pour les sites nécessitant des démolitions des lots de copropriétés, une enveloppe de 8 M Euro sera réservée sur le chapitre 65/48-60 :

- des fonds de la caisse des dépôts et consignations sont mobilisés à hauteur de 23 M Euro dès 2002 sur le fonds de renouvellement urbain, pour financer les coûts liés aux mécanismes de portage immobilier et de restructuration lourde ;
- pour les besoins en ingénierie et en expertises des moyens supplémentaires sont mobilisés, à hauteur de 1,5 M Euro pour la caisse des dépôts et consignations et de 1,5 M Euro pour le ministère de la ville.

De plus, les copropriétés suivantes, qui subissent les difficultés les plus lourdes, feront l'objet d'un traitement prioritaire : Avignon (l'Athénée), Bron (Terrailon et la Caravelle), Clichy-sous-Bois (La Forestière), Grigny (Grigny 2), Marseille (Bellevue), Montfermeil (Les Bosquets), Montpellier (Le Petit Bard), Nogent-sur-Oise (La Commanderie), Vitry-sur-Seine (Rouget-de-Lisle) et Toulouse (quartiers le Mirail et Bellefontaine).

Intervention du 1 % :

L'avenant à la convention du 14 mai 1997 pour l'emploi du 1 % « en faveur du logement des populations ayant des difficultés particulières », prévoit un certain nombre de mesures pour les copropriétés dégradées et les accédants en difficulté, prenant effet au 1^{er} janvier 2002.

Les prêts Pass-travaux sont étendus et portés à un montant maximal de 18 000 pour permettre le traitement des copropriétés dégradées faisant l'objet d'une intervention publique (OPAH, plan de sauvegarde, GPV, ORU, sortie d'insalubrité et de péril).

Pour les accédants en difficulté, le refinancement des emprunts immobiliers est ouvert dans la limite de 40 000. Dans les cas les plus difficiles, il pourra être envisagé le traitement des impayés de charge d'emprunt.

De plus, le financement du rachat des logements des accédants en grande difficulté par des bailleurs publics sera facilité.

Autres mesures :

Pour soutenir les acteurs locaux, un groupe national d'appui sera constitué de même qu'un site Internet consacré à ces sujets sera mis en place.

Taux d'intervention de l'ANAH dans les OPAH copropriété et les plans de sauvegarde

OPAH copropriété

STATUT D'OCCUPATION	TAUX DE SUBVENTION (EN % DU MONTANT PLAFONNÉ DES TRAVAUX)	PLAFOND DE TRAVAUX
Locatif très social (PST/LIP)	70 % en zone PLI 50 % PST hors zone PLI 40 % LIP hors zone PLI X + X sur parties communes et privatives	L & M
Locatif conventionné	50 % en zone PLI 35 % hors zone PLI X + X sur parties communes et privatives	L & M
Locatif intermédiaire	35 % en zone PLI parties privatives 20 % hors zone PLI parties privatives 35 % parties communes X + X sur parties communes 5 + X sur parties privatives	L & M
Locatif libre	20 % parties privatives 35 % parties communes X + X sur parties communes 5 + X sur parties privatives	L & M
Occupant très social	35 % X + X sur parties communes et privatives	13 000 euros sur parties privatives 13 000 euros sur parties communes (soit un total de 26 000 euros)
Occupant « droit commun »	20 % sur parties privatives 35 % sur parties communes X + X sur parties communes et privatives	11 000 euros pour parties privatives 13 000 euros pour parties communes (soit un total de 24 000 euros)

Plan de sauvegarde

Locatif très social (PST/LIP)	70 % en zone PLI 50 % PST hors zone PLI 40 % LIP hors zone PLI 50 % parties communes X + X sur parties communes et privatives	L & M
Locatif conventionné	50 % en zone PLI parties privatives 35 % hors zone PLI parties privatives 50 % parties communes X + X sur parties communes et privatives	L & M
Locatif intermédiaire	35 % en zone PLI parties privatives 20 % hors zone PLI parties privatives 50 % parties communes X + X sur parties communes 5 + X sur parties privatives	L & M
Locatif libre	20 % parties privatives 50 % parties communes X + X sur parties communes 5 + X sur parties privatives	L & M
Portage provisoire (quel que soit le statut de l'organisme porteur)	50 % et X + X sur parties communes 20 % et 5 + X sur parties privatives	L & M
Occupant très social	50 % X + X sur parties communes et privatives	13 000 euros sur parties privatives 13 000 euros sur parties communes (soit 26 000 euros au total)
Occupant « droit commun »	35 % sur parties privatives 50 % sur parties communes X + X sur parties communes et privatives	13 000 euros sur parties privatives 13 000 euros sur parties communes (soit 26 000 euros au total)

Sauf précision, le taux de subvention s'applique aussi bien au logement qu'aux parties communes.

X - + X signifie que l'ANAH peut apporter une subvention complémentaire de X % par rapport au taux affiché, si une collectivité locale apporte X %.

Pour les travaux sur parties communes réalisés par le syndicat, les taux de subvention sont fixés à 35 % en OPAH copropriété et à 50 % en plan de sauvegarde. Aucun de plafond de ressources ne s'applique dans ce cas.

Les plafonds de ressources pour les propriétaires occupants classés « droit commun » dans le tableau ci-dessus sont fixés par l'annexe I de l'arrêté relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH qui sera publié fin 2001. Pour les occupants dits « très social », le plafond est fixé à 50 % du plafond majoré prévu à l'annexe II.

A N N E X E I I LE PLAN D'ÉRADICATION DE L'HABITAT INDIGNE

Dans les 11 départements les plus concernés, (cf. note 1) les préfets signeront un protocole d'accord avec les collectivités locales concernées pour la mise en œuvre des actions nécessaires à la sortie de l'insalubrité remédiable et à la remise aux conditions de décence des logements. Dans ce cadre, ils auront la possibilité de mettre en place une MOUS spécifique destinée au repérage fin et à l'accompagnement des propriétaires (aide à la constitution des dossiers de financements, définition et suivi des travaux) et des occupants (recherche de solutions d'hébergement pendant la durée des travaux, ou, en cas d'insalubrité irrémédiable, à la recherche d'une solution de relogement définitive répondant à leurs

attentes).

Pour ces MOUS spécifiques, le taux de la subvention de l'Etat est porté à 80 % de la dépense hors taxe plafonnée à 4 000 par logement. Dans le cas où la maîtrise d'ouvrage ne serait pas assurée par une collectivité locale, en application de l'article 1^{er} du décret du 3 octobre 2000, ce taux peut être porté à 100 % de la dépense subventionnable plafonnée à 4 000 par logement, à condition que la collectivité s'engage parallèlement à des contreparties en matière d'offre nouvelle de logement ou d'hébergement soit par l'intermédiaire d'interventions financières ou de mises à disposition de locaux. La mobilisation de ces MOUS constitue l'un des outils disponibles dans le cadre des plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées.

Plus généralement, les études de repérage des situations d'insalubrité préalables aux enquêtes d'insalubrité peuvent être financées sur le chapitre 65-48/50 au taux de 50 %.

Il est acté le principe de la création d'une « opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de renouvellement urbain » qui permettra à l'Etat, aux collectivités locales et à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) de s'attaquer de manière coordonnée et volontariste à l'ensemble des facteurs de dévalorisation d'un tissu existant présentant des dysfonctionnements urbains et sociaux dont l'insalubrité ou la forte dégradation des logements est souvent la révélation.

Ces nouvelles OPAH de renouvellement urbain, dont la durée serait portée à cinq ans, bénéficieront de financements renforcés pour les diagnostics, les études préalables et la conduite des procédures, en contrepartie d'un engagement des collectivités contractantes à conduire les actions foncières et coercitives qu'elles ont à disposition.

Dans cette perspective, une nouvelle circulaire remplacera la circulaire n° 92-22 du 27 août 1992.

Par ailleurs, la ligne 37/40-10 permettant de financer les travaux palliatifs sur les logements présentant un risque d'exposition au plomb permettra également, en 2002, de financer la réalisation d'office de travaux provisoires, notamment ceux interdisant l'accès aux immeubles lorsqu'une interdiction d'habiter a été prononcée ainsi que des dispositifs permettant le relogement rapide des occupants. Cette ligne sera dotée de 9,150 MEuro en 2002.

Enfin, une ligne d'investissement est créée en 2002 sur le titre V (chapitre 55/21-40) pour financer les travaux d'office de sortie d'insalubrité réalisés par l'Etat en cas de défaillance du propriétaire et de non intervention de la collectivité locale, suite à la déclaration d'insalubrité réparable prononcée à l'encontre de certains immeubles. Ces coûts étant ensuite récupérés sur le propriétaire. Ce chapitre est doté en LFI 2002 d'un montant de 7,620 MEuro.

ANNEXE III DIVERSES RÈGLES RELATIVES AU FINANCEMENT ET MONTAGE DES DOSSIERS

1. Rappel de quelques règles de financement

Les structures accueillant des personnes handicapées ne sont finançables que s'il s'agit de logements-foyers offrant aux résidents un véritable espace privatif indépendant, tel que défini par les articles R. 351-55 à R. 351-66 du CCH et R. 353-154 à R. 353-164-1 du CCH, et dans les conditions d'habitabilité et de surfaces minimales fixées par l'arrêté du 10 juin 1996 du ministre chargé du logement. Le cas échéant, vous vous assurerez auprès des administrations compétentes (DDASS) que le public visé est suffisamment autonome pour pouvoir occuper les logements ou chambres de façon indépendante.

Vous serez particulièrement attentifs aux demandes de subvention PALULOS présentées par un organisme pour réhabiliter un logement, lorsque survient un accident ou une maladie invalidante nécessitant une adaptation immédiate.

Dans le cadre de la charte du 14 novembre 2001 entre le secrétariat au logement et les associations intervenant dans le secteur du logement, vous encouragerez l'expérimentation au niveau local de conventions pluriannuelles de missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS). Ces MOUS feront l'objet d'une évaluation annuelle et prévoient le versement en début d'année de 50 % du montant prévisionnel de la dépense.

2. Nomenclature budgétaire pour 2002

La nomenclature budgétaire du 65/48 pour 2002 présente une nouveauté par rapport à celles des années antérieures. La nomenclature d'exécution combinera en effet une codification par type de bénéficiaire (numéro de compte du plan comptable de l'Etat) et par objet de subvention (paragraphe d'exécution). L'article d'exécution indiquera le type d'objet, et le paragraphe le type de destinataire (à l'exception du 65/48-02, qui n'utilisera qu'un paragraphe d'exécution combinant les deux critères).

Un changement important est également introduit dans l'utilisation du 65/48-20 en Ile-de-France. Seules les subventions foncières et spécifiques pour le logement locatif social (financement de la surcharge foncière et de la prime spécifique d'insertion) sont maintenues sur ce chapitre. Les autres emplois seront financés en 2002 sur leurs chapitres classiques respectifs (65/48-50 et 65/48-70). La nomenclature du 65/48-20 ne maintiendra ces autres subventions sur le 65/48-20 que pour le paiement des opérations engagées antérieurement au 1^{er} janvier 2002.

La nomenclature budgétaire pour les opérations subventionnées en 2002 est résumée ci-dessous.

Chapitre 65/48-10 (aide à la réalisation et à l'amélioration de logements locatifs sociaux) :

- subventions pour les PLUS et les PLA-I ;
- PALULOS ;
- surcharge foncière et subventions pour travaux d'intérêt architectural ;
- hébergement d'urgence.

Chapitre 65/48-20 (subventions spécifiques en Ile-de-France) : subventions foncières et spécifiques pour le logement locatif social (financement de la surcharge foncière et de la prime spécifique d'insertion).

Chapitre 65/48-50 (études habitat et dispositif d'animation) :

- études habitat, dont PLH, diagnostics et expertises nécessaires au traitement des copropriétés en difficulté, études préalables aux opérations de renouvellement urbain... ;

- maîtrise d'œuvre urbaine et sociale ;

- suivi et animation des plans de sauvegarde des copropriétés en difficulté ;

- études préopérationnelles d'OPAH ;

- suivi et animation des OPAH.

Chapitre 65/48-60 (opérations les plus sociales) :

- aires d'accueil des gens du voyage ;

- opérations de démolition et de changement d'usage du parc HLM et de démolition d'immeubles dans les copropriétés en difficulté ;

- réquisition.

Chapitre 65/48-70 (résorption de l'habitat insalubre).

Chapitre 65/48-02 (qualité de service) :

- aide à la gestion du patrimoine HLM (fonds d'intervention du logement locatif social) ;

- gestion urbaine de proximité ;

- plans stratégiques de patrimoine.

3. Simplification du montage des dossiers

Il apparaît, à l'expérience, souhaitable d'étendre aux dossiers de PALULOS une simplification décidée pour le PLUS, portant sur les engagements croisés de financement. En effet, le financement du logement social étant de la compétence de l'Etat, les engagements financiers des partenaires (collectivités locales et collecteurs du « 1 % » notamment) intervenant dans le plan de financement des opérations ne font pas partie des pièces indispensables pour établir la décision.

Ces documents seront produits au plus tard lors de la première demande de paiement. Dès lors, une copie de la demande de subvention du bailleur auprès de la collectivité accompagnée d'un avis favorable de principe de l'exécutif local sous réserve de l'avis de l'assemblée délibérante doit être considérée comme un élément suffisant justifiant la contribution de la collectivité. De même, l'engagement de l'exécutif de proposer à l'assemblée délibérante à une date précisée, la délibération portant garantie d'emprunt constitue un élément suffisant. Dans le même esprit, les accords de principe de prêt de la Caisse des dépôts et consignations et du collecteur « 1 % » sont suffisants.

La liste des pièces exigées pour attribuer une subvention PALULOS est fixée par la circulaire du 6 janvier 1998. Cette liste doit être considérée comme exhaustive. Il n'y a pas lieu d'exiger d'autres pièces que celles y figurant.

Concernant le PLUS, la délibération d'une collectivité locale ou d'un EPCI décidant de transférer la propriété d'un bien immobilier à un organisme pour la réalisation de logements doit être considérée comme suffisante pour l'engagement, sans attendre l'acte juridique de transfert qui devra être fourni par le maître d'ouvrage lors du premier acompte de subvention.

Informations complémentaires

A. - LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET L'HABITAT

Le plan national « habitat-construction et développement durable » prévoit une série de mesures pour lutter contre l'effet de serre, améliorer la qualité des constructions et du cadre de vie, soutenir l'innovation et amorcer une évolution économique et culturelle conduisant à intégrer l'objectif de développement durable dans les pratiques de tous les acteurs et usagers du logement et de la construction.

La mise en œuvre de la politique du logement et la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2002 constituent l'un des moyens de réalisation de ce plan.

Lutte contre l'effet de serre

Dans le logement neuf, la mise en œuvre de la réglementation thermique 2000 permet de faire progresser de 15 % les performances énergétiques dans l'habitat. La recherche d'une réduction de la consommation énergétique par rapport au niveau réglementaire sera prochainement concrétisée par la création de labels haute et très haute performance énergétique. Mais, d'ores et déjà dans le logement social, des modulations de l'assiette de subvention et du plafond de loyer conventionné en fonction des critères prévus pour ces futurs labels peuvent être utilisées pour accompagner l'effort réalisé par les maîtres d'ouvrage (cf. notamment annexe II de la circulaire UHC/DH2/5 n° 2001-58 du 8 août 2001 relative à la fixation du loyer maximum des conventions).

Dans le neuf comme en réhabilitation, le plan visera à encourager l'amélioration des performances thermiques, en renforçant les aides concernant à la fois les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque...), les produits à performances améliorées (vitrage à isolation renforcée, ventilations mécaniques « intelligentes », ...), l'utilisation de matériaux renouvelables (bois...).

En matière de PALULOS, l'objectif est d'accroître sensiblement la part des travaux financés en PALULOS contribuant à l'amélioration de l'efficacité thermique énergétique des bâtiments et à la maîtrise des charges locatives récupérables.

En 2002, quinze opérations programmées d'amélioration thermique des bâtiments (OPATB) seront lancées qui viseront spécifiquement la maîtrise des consommations énergétiques 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. Une priorité devra être accordée dans la gestion des financements PALULOS et des crédits de l'ANAH pour les opérations envisagées dans les périmètres concernés. Les OPATB seront systématiquement accompagnées d'OPAH comportant un volet thermique dans ces mêmes périmètres.

Ces OPAH seront gérées en synergie avec les procédures d'OPATB et permettront de démultiplier les actions en termes d'information, d'études et de suivi-animation. Un appel national à propositions sera lancé auprès des collectivités locales en début d'année 2002 pour choisir les quinze premières OPATB.

Promotion de la qualité environnementale

Un label certifiant la prise en compte de critères de qualité environnementale et un label Qualitel axé sur les économies de charges seront créés en 2002. Le recours à ces labels sera encouragé dans le logement social. Le label « économie de charges » aura pour objectif, outre la réduction des consommations énergétiques liées au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire, la maîtrise des consommations d'eau, la réduction des consommations électriques dans les parties communes et l'optimisation des contrats d'entretien dans les immeubles.

De façon générale, l'utilisation des financements de l'Etat peut contribuer utilement dans le logement social à promouvoir des critères de qualité environnementale portant sur les modalités de conception, les modalités de déroulement des chantiers, les performances énergétiques et acoustiques des logements, le recours aux énergies et matériaux renouvelables, la maîtrise des consommations de fluides et la gestion des déchets ménagers.

L'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite est un des enjeux importants de la dimension sociale du développement durable.

Les dernières informations concernant les pratiques actuelles des maîtres d'ouvrage, y compris de logement social, sont à cet égard inquiétantes.

Il importe de renforcer le contrôle de l'application des règles de conception et de réalisation prévues au code de la construction et de l'habitation dans ce domaine.

En ce qui concerne les consommations d'eau, afin de préserver les ressources et de maîtriser conjointement les charges supportées par les ménages, la ligne « économies d'eau dans l'habitat collectif social » du chapitre VII, article 50, du Fonds national de solidarité pour l'eau (FNSE), compte spécial du trésor créé dans le budget du ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, est reconduite pour la troisième année consécutive. Une enveloppe estimée actuellement par la direction de l'eau à 2,3 millions d'euros s'ajoutant aux reports de crédits de 2001 permettra de subventionner, dans la limite de 40 %, des opérations d'économies d'eau dans le logement social, telles que pose de compteurs individuels, de matériel hydroéconome et actions de lutte contre les fuites et le gaspillage. Les crédits seront délégués en mars 2002 aux DIREN ayant recensé des besoins. Ils seront ensuite subdélégués aux DDE en fonction de leurs demandes respectives. La circulaire conjointe MATE/METL n° ATEE0100089C du 23 mars 2001 précise les modalités d'utilisation de ces crédits.

B. - DISPOSITIONS FISCALES RELATIVES AU LOGEMENT PRÉVUES PAR LA LOI DE FINANCES POUR 2002

I. - ASSOULISSEMENT DES CONDITIONS D'EXONÉRATION DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES SUPPORTÉE PAR LES BAILLEURS SOCIAUX

L'exonération de quinze ans de TFPB dont bénéficient les constructions de logements sociaux en application de l'article 1384 A du code général des impôts est subordonnée à la condition que ces logements soient financés à plus de 50 % par les prêts prévus à l'article R. 331-1 du CCH (notamment prêts de la Caisse des dépôts et consignations). Cette condition est assouplie en faveur des organismes qui contribuent au logement des personnes défavorisées en tenant compte, pour l'appréciation de la quotité de 50 %, des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

Afin de faciliter la construction de logements sociaux, notamment de résidences sociales fortement subventionnées, la loi de finances pour 2002 assouplit la condition de quotité de 50 % de financement aidé :

- en étendant à l'ensemble des logements sociaux financés avec des prêts de la Caisse des dépôts et consignations (PLUS, PLA-I) la prise en compte des prêts PEEC ;

- et en tenant également compte pour les logements ainsi financés de l'ensemble des subventions versées par l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale.

II. - ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

A. - Prolongation de l'exonération de TFPB pour la construction de logements sociaux satisfaisant à des normes environnementales

Les logements locatifs sociaux construits par les organismes d'HLM bénéficient d'une exonération de TFPB de quinze ans.

Afin de faciliter le développement de l'habitat durable, la loi de finances pour 2002 porte de quinze à vingt ans la durée d'exonération de TFPB lorsque les constructions satisfont à des normes environnementales.

B. - Extension du crédit d'impôt pour dépenses de gros équipements aux matériaux d'isolation thermique et aux appareils de régulation de chauffage

Les contribuables qui effectuent des dépenses d'acquisition de gros équipements dans leur habitation principale peuvent bénéficier sous certaines conditions d'un crédit d'impôt sur le revenu, égal à 15 % du montant des équipements retenu sous certaines limites. Il s'agit notamment des gros équipements de chauffage installés dans les immeubles collectifs, des ascenseurs et des gros équipements sanitaires et, depuis le 1^{er} janvier 2001, des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

Afin d'inciter les personnes occupant des logements anciens à faire réaliser des travaux d'isolation thermique et d'économies d'énergie, la loi de finances pour 2002 rend éligibles au crédit d'impôt les dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage et relève de près d'un tiers le plafond de dépenses.

III. - AMÉNAGEMENT DU RÉGIME D'IMPOSITION DES REVENUS LOCATIFS

A. - Déduction forfaitaire majorée pour les locations à des personnes défavorisées

L'article 15 *bis* du code général des impôts exonère d'impôt sur le revenu, sous conditions de loyers, les produits des logements loués à des bénéficiaires du RMI, à des étudiants boursiers ou à des organismes sans but lucratif qui mettent ces logements à la disposition de personnes défavorisées. Cette exonération interdit la déduction des charges de la propriété afférentes au logement dont les revenus sont exonérés.

La loi de finances pour 2002 remplace ce dispositif par une majoration de 14 à 60 % du taux de la déduction forfaitaire applicable sur les revenus fonciers pour les propriétaires qui donnent en location un logement pendant au moins trois ans à des personnes défavorisées ou à une association mettant le logement à la disposition de personnes défavorisées.

Cet avantage fiscal, qui viendrait compléter le dispositif Besson applicable aux locations dans le secteur intermédiaire, serait subordonné à des contreparties plus sociales : les plafonds de loyer seraient de l'ordre de 70 % des plafonds prévus pour les logements anciens dans le dispositif Besson, et les plafonds de ressources seraient de l'ordre de 50 %.

B. - Extension du régime micro-foncier

Le régime simplifié d'imposition des revenus fonciers (régime micro-foncier) permet aux bailleurs dont le montant annuel des loyers n'excède pas 60 000 F de porter directement le montant des loyers sur leur déclaration d'ensemble des revenus et de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 40 %.

Afin d'alléger les obligations déclaratives d'un plus grand nombre de petits propriétaires, la loi de finances pour 2002 relève la limite d'application de ce régime de 60 000 F à 15 000 Euro (98 394 F) et supprime la durée de trois ans d'option pour ce régime.

IV. - AUTRES MESURES

A. - Aménagement du champ d'application de la contribution sur les revenus locatifs

La loi de finances pour 2000 a supprimé la contribution représentative du droit au bail, mais pas sa contribution additionnelle (ex-TADB) qui a pris la forme à compter de 2001 d'une contribution autonome au taux de 2,50 % sur les revenus des immeubles achevés depuis plus de quinze ans, dénommée contribution sur les revenus locatifs (CRL).

La loi de finances pour 2002 exonère de CRL les associations qui contribuent au logement des personnes défavorisées, et confirme l'assujettissement à cette contribution des filiales de la CDC qui n'ont pas d'objet social (SCIC patrimoine).

B. - Amélioration du régime fiscal des opérations de portage dans les copropriétés dégradées

L'article 82 de la loi SRU autorise les organismes HLM (OPAC, offices publics, sociétés anonymes, sociétés anonymes coopératives de production) à acquérir dans les copropriétés en difficultés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde des lots de copropriété, à procéder à la réhabilitation des logements et des parties communes, puis à céder ces lots.

L'acquisition des lots de copropriété par des offices publics d'HLM ou des OPAC, à la différence des SA d'HLM et des SEM, sont exonérés de droits d'enregistrement au taux de 4,89 %. La loi de finances pour 2002 étend le régime applicable aux opérations de rénovation urbaine et des opérations de résorption de l'habitat insalubre (imposition à la seule taxe de publicité foncière au taux réduit de 0,60 %) aux opérations de portage provisoire par des SA d'HLM et SEM.

C. - Exonération de TFPB des logements sociaux acquis et améliorés : mesure de compensation

Le projet de loi de finances rectificative pour 2001 prévoit la compensation par l'Etat, au bénéfice des communes, de l'exonération de TFPB instituée par la loi du 29 juillet 1998 au profit des logements sociaux acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat (art. 1384 C du CGI). Cette mesure s'applique aux immeubles acquis à compter du 1^{er} janvier 2001, dans les mêmes conditions que pour les constructions neuves.

C. - LES PLANS STRATÉGIQUES DE PATRIMOINE

Afin d'encourager les organismes HLM à se doter d'une vision globale sur l'évolution de leurs parcs de logements, le CIV du 1^{er} octobre 2001 a annoncé que l'élaboration de plans stratégiques de patrimoine sera financièrement encouragée. La moitié du parc HLM doit avoir fait l'objet d'un tel plan d'ici à fin 2002.

Ces plans doivent notamment permettre aux organismes de réfléchir à l'attractivité de leur patrimoine, en fonction de la connaissance des marchés locaux de l'habitat et des attentes des locataires et des demandeurs de logement, aux conditions de gestion et d'occupation sociale des groupes immobiliers ainsi qu'aux arbitrages à effectuer en matière d'entretien, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction.

La dimension stratégique du plan signifie qu'il doit permettre la coordination d'actions successives (politique d'entretien et de grosses réparations, une politique de gestion, politique d'investissement et de désinvestissement) visant à rendre un meilleur service aux habitants.

Le plan stratégique de patrimoine comprend trois étapes.

La première étape vise à constituer des données sur le patrimoine et à poser un diagnostic préalable de ses modalités de gestion.

Il s'agit d'une part d'élaborer un diagnostic du bâti qui permet, à partir d'une connaissance technique du patrimoine, de déterminer l'ensemble des besoins techniques pour maintenir les fonctionnalités d'usage (ex. diagnostic juridique au regard des normes de construction, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité) et d'autre part de réaliser un diagnostic des conditions de gestion qui consiste à mettre en perspective les procédures de gestion mises en œuvre par le bailleur.

Ce diagnostic des conditions de gestion se décline lui-même en plusieurs thèmes :

- un diagnostic environnemental qui permet de mieux connaître le contexte urbain de chaque ensemble immobilier en mettant en évidence les dysfonctionnements des sites en fonction de la conception initiale mais aussi des usages des différents espaces rencontrés sur le site et des attentes des habitants. Seront également intégrées à ce diagnostic des données sur le marché de l'habitat local ;

- un diagnostic de gestion urbaine de proximité par groupe qui peut être l'occasion notamment de remettre à plat des difficultés liées à l'organisation interne de l'organisme, de permettre un échange entre les services concernés (antenne de gestion de proximité, gardiens, services de l'entretien, services chargé de la politique d'investissement) ;

- un diagnostic social qui peut souvent reposer sur des données internes à l'organisme (données sociales sur les habitants, revenus) mais qui peut être enrichi par des données ou des analyses concernant les besoins des habitants (enquête de satisfaction, recueil de doléances par les gardien ou les antennes de gestion).

Chacun de ces thèmes nécessite de s'appuyer sur des données qui ne sont pas toujours produites ou connues par le bailleur. Ce diagnostic doit être enrichi par des éléments extérieurs à l'organisme, qui doivent être intégrés dès cette phase comme des données à prendre en compte (exemple : projet de ville sur un site, obligations législatives de construction de logements sociaux).

La deuxième étape vise à analyser les données recueillies concernant l'environnement de chaque ensemble immobilier (état du marché local dans toutes ses composantes, politiques locales de l'habitat et politiques de requalification des sites prioritaires, stratégies inter-organismes de concurrences ou de coopération) en les confrontant aux moyens dont dispose l'organisme (financiers et humains) pour définir sa stratégie d'intervention à moyen et long terme sur son patrimoine.

L'attractivité du parc dans son ensemble et celle des quartiers et de leur image doivent être prises en compte pour montrer s'il y a besoin ou non (et dans quelle mesure) d'un renouvellement patrimonial, c'est-à-dire substitution du parc neuf au parc ancien démolé ou vendu. Cette analyse comprend nécessairement un volet financier qui doit permettre un choix d'orientations d'intervention, ensemble par ensemble, qui tienne compte des masses financières disponibles dans les années à venir (capacité d'autofinancement dégagée par l'exploitation ou aides publiques à programmer).

La troisième étape est une étape de synthèse par lequel l'organisme détermine sa stratégie pluriannuelle en matière de politique de gestion, de politique d'entretien et de politique d'investissement, avec élaboration de scénarios d'intervention chiffrés à moyen ou long terme (entre 5 et 10 ans).

Ce projet devra être débattu avec les partenaires locaux de l'organisme. En effet, le bailleur doit communiquer sur les résultats du diagnostic et confronter son programme d'action prévisionnel avec le projet urbain de la collectivité territoriale, le programme local de l'habitat et les objectifs de rééquilibrage de l'offre dont l'Etat local est le garant, les projets des autres bailleurs sur le même territoire et les demandes spécifiques des habitants de chaque ensemble immobilier.

Rôle des services extérieurs

Il est nécessaire que les DDE aient une bonne connaissance des enjeux sociaux et de transformation urbaine sur les quartiers concernés par les plans stratégiques élaborés par les organismes, en particulier sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou lorsque plusieurs organismes sont présents. Elle élaborera une position de l'Etat qui sera communiquée aux organismes.

L'objet de la subvention étant de financer la prestation d'un bureau d'études, l'organisme fournira une note justifiant le choix du prestataire. Lors de l'instruction du dossier, la DDE vérifiera également que le cahier des charges reprend les éléments de diagnostic présentés ci-dessus. Le dossier sera ensuite adressé au comité paritaire régional (HLM/DRE) qui statue déjà sur les dossiers pris en charge par le fonds d'intervention du logement locatif social.

La DDE procédera au paiement de la subvention après vérification que les différentes étapes de la démarche ont été

prises en œuvre et qu'un plan de communication vis-à-vis des partenaires et des locataires est présenté. Elle communiquera à la DGUHC (IUH 2) une copie du cahier des charges retenu.

Par ailleurs, la DGUHC et l'Union HLM travailleront à l'élaboration d'une méthodologie qui sera diffusée aux organismes au cours du premier trimestre 2002, notamment à travers des journées de présentation inter-régionales et par la mise à disposition de capacité d'expertise par l'Union HLM auprès d'organismes volontaires. La DGUHC et l'union HLM diffuseront des documents de synthèse après évaluation.

NOTE (S) :

(1) Bouches-du-Rhône, Gard, Var, Hérault, Rhône, Pas-de-Calais, Nord, Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne.