

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL
ET DE LA COHÉSION SOCIALE
Agence nationale
pour l'amélioration de l'habitat

Circulaire UC/IUH et C-2005-01 ANAH n° 2005-11 du 14 février 2005 relative à la mobilisation du parc de logements privés dans le cadre du plan de cohésion sociale

NOR : *SOCU0510263C*

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le directeur général de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat à Mesdames et Messieurs les préfets de région (direction départementale de l'équipement [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de départements (direction régionale de l'équipement [pour attribution]) ; direction départementale de l'équipement (pour attribution) ; direction régionale de l'équipement (pour attribution) ; centres d'études techniques de l'équipement (pour information) ; centres interrégionaux de formation professionnelle (pour information) ; ANRU (pour information) ; agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (pour attribution) ; ANPEEC (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) ; secrétaire général du gouvernement (pour information) ; direction des personnel et des services (pour information) ; conseil général des ponts et chaussées (pour information) ; mission interministérielle d'inspection du logement social (pour information) ; CGLLS (pour information) ; CILPI (pour information).

Compte tenu de l'importance du parc de logements privés et de l'acuité des enjeux, notamment sociaux, qui y sont attachés, le plan de cohésion sociale prévoit un important volet de mobilisation de ce parc, visant, sur la période 2005-2009, à produire 200 000 logements à loyers maîtrisés, remettre sur le marché 100 000 logements vacants et donner une nouvelle impulsion à la lutte contre l'habitat indigne. Ce programme s'accompagne d'une augmentation des moyens de l'ANAH de 15 % dès cette année ainsi que d'une augmentation équivalente en 2006 et consolidée sur la durée du plan de cohésion sociale.

La déclinaison régionale des objectifs de ce programme, figurant en annexe 1, a été examinée par le conseil d'administration de l'ANAH du 9 décembre dernier.

Ces objectifs, ambitieux, s'inscrivent dans le droit fil des résultats obtenus par l'ANAH en 2004 qui ont vu la production de logements à loyers maîtrisés passer de 17 000 à 25 000 et le nombre de logements structurellement vacants remis sur le marché atteindre environ 11 000.

Ils constituent la base de votre exercice de programmation infrarégionale en cours, et au même titre que les objectifs concernant le parc social, le fondement du volet parc privé des conventions de délégations de compétences en cours de signature ou de négociation.

La réalisation de ces objectifs passera dans tous les cas par un renforcement significatif du secteur programmé, que celui-ci prenne la forme d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, de programme d'intérêt général, de plan de sauvegarde, d'interventions sur les copropriétés dégradées ou de programme social thématique. Ce renforcement doit également s'exprimer au travers des conventions de délégation de compétences. Les moyens d'études pré-opérationnelles et de suivi-animation du secteur programmé, désormais assurés par l'ANAH à hauteur de 15 MEuro pour 2005, doivent vous permettre d'engager sans tarder l'intégralité des programmes nécessaires pour atteindre les objectifs fixés. Les procédures à suivre feront l'objet d'une note du directeur général de l'ANAH.

Je vous demande d'associer au pilotage du plan de cohésion sociale, au niveau régional ou départemental en fonction des spécificités locales, l'ensemble des acteurs concernés par le parc privé, en particulier les représentants des propriétaires, opérateurs et associations intervenant dans ce secteur. Les commissions locales d'amélioration de l'habitat qui réunissent l'ensemble de ces acteurs et déterminent les priorités d'intervention en début d'année peuvent également constituer autant de lieux pertinents pour faire connaître et partager ces objectifs.

L'essentiel des mesures législatives, réglementaires ou relevant du conseil d'administration de l'ANAH a déjà été pris pour faciliter la mise en œuvre de ce volet du plan de cohésion sociale : exonération de contribution sur les revenus locatifs, réforme du dispositif de conventionnement des logements locatifs privés, exonération de TFPB en cas de bail à réhabilitation, nouvelles possibilités offertes aux collectivités locales de recenser les logements vacants, relèvement significatif des primes ANAH en cas de remise sur le marché de logements vacants. Vous trouverez ci-joint en annexe 2 une synthèse de ces mesures. Les mesures complémentaires concernant la lutte contre l'habitat indigne seront adoptées dans les semaines à venir.

Comme pour les autres volets du plan de cohésion sociale, les résultats dans ce domaine devront faire l'objet d'un suivi régulier. Vous vous appuyerez pour cela sur les délégations locales de l'ANAH qui disposent d'ores et déjà d'un système

automatisé pour la collecte et la synthèse des données correspondantes.

*Le directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
F. Delarue*

*Le directeur général de
l'ANAH,
S. Contat*

ANNEXE I
DÉCLINAISON RÉGIONALE DES OBJECTIFS DU PLAN DE COHÉSION SOCIALE
Programmation 2005

Nom région	OBJECTIFS 2005 DU PCS EN NOMBRE DE LOGEMENTS					POPB
	LI	LC (y compris PST/LIP)	Logements	dont Primes		
Île-de-France	10 160	1 960	3 170	930	240	1 990
Champagne-Ardennes	150	280	420	30	70	100
Picardie	190	290	440	40	230	210
Haute-Normandie	250	360	450	50	100	130
Centre	290	420	700	50	140	130
Basse-Normandie	220	280	430	40	80	140
Bourgogne	190	320	570	40	70	110
Nord - Pas-de-Calais	650	940	1 160	120	220	770
Lorraine	350	600	810	70	130	130
Alsace	390	530	640	70	40	110
Franche-Comté	130	300	420	30	70	60
Pays de Loire	440	660	890	80	90	150
Bretagne	390	670	950	80	110	150
Poitou-Charentes	190	370	590	40	100	90
Aquitaine	570	820	1 240	100	100	180
Midi-Pyrénées	380	410	900	60	130	130
Limousin	100	180	340	20	50	60
Rhône-Alpes	1 210	1 440	2 090	210	170	540
Auvergne	190	380	670	40	100	120
Languedoc-Roussillon	340	590	1 060	70	60	140
Provence - Alpes - Côte d'Azur	1 700	1 240	1 890	220	80	530
Corse	50	70	150	10	40	30
Total	18 530	13 110	20 000	2 400	2 420	6 000

Nota : L'objectif de logements « sortis de vacance » (remis sur le marché) est réparti territorialement en tenant compte

pour moitié des chiffres sur la vacance des logements locatifs privés du parc privé et pour moitié en fonction des objectifs de production de logements à loyers conventionnés.

ANNEXE II
LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS NOUVELLES MESURES FISCALES
ET FINANCIÈRES AU 1^{er} JANVIER 2005
I. - PRODUIRE DES LOGEMENTS À LOYERS MAÎTRISÉS

Amélioration du dispositif de conventionnement des logements aidés par l'ANAH (circulaire n° 2004-70 du 23 décembre 2004 complétant et modifiant la circulaire n° 2004-15 du 6 juillet 2004 relative à la fixation du loyer maximal des conventions)

Le dispositif de conventionnement est simplifié et amélioré à compter du 1^{er} janvier 2005 :

- possibilité de conventionner des logements locatifs privés sur l'ensemble du territoire (secteur diffus comme programmé) ;
- classification des loyers par zones A, B et C afin d'harmoniser les règles d'intervention de l'ANAH avec les dispositifs fiscaux en pratique dans le parc privé ;
- adoption de la surface utile fiscale, égale à la surface habitable (loi Carrez) augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 mètres carrés ;
- adoption de nouvelles valeurs de loyers maximaux pour les logements maîtrisés ou conventionnés à l'aide de subventions de l'ANAH mieux adaptés à la réalité des marchés.

**Loyers mensuels maximaux
des logements à loyers conventionnés**
(en euros par mètre carré de surface utile « fiscale »)

TYPE de logements	LOYERS	A	B	C
Logements conventionnés très sociaux	Loyers de base	5,21	4,87	4,32
	Loyers dérogatoires ¹	7,51	5,8	4,8
Logements conventionnés	Loyers de base	5,5	5,0	4,5
	Loyers dérogatoires ¹	8,25	6,8	5,3

(1) Il peut être dérogé aux loyers de base dans la limite du loyer maximal dérogatoire figurant dans le tableau suivant. Dans tous les cas, le loyer maximal retenu devra être significativement inférieur à celui pratiqué localement pour des logements comparables.

**Développement des logements à loyers intermédiaires dans
les marchés tendus (Instruction n° 2005-01 du 24 janvier 2005)**

En complément au dispositif du conventionnement, il peut être utile dans certains marchés locatifs très tendus de proposer aux propriétaires de s'engager, en contrepartie de subventions majorées de l'ANAH, à pratiquer des loyers intermédiaires entre les loyers de marché et les loyers conventionnés.

Cette possibilité n'est offerte qu'à condition que l'écart entre le loyer conventionné de base et le loyer de marché soit au moins de 40 %.

Lorsque cette condition est remplie, le niveau de loyer intermédiaire fixé doit être inférieur de 20 % au minimum au loyer moyen à la relocation sans dépasser les loyers plafonds fixés pour l'année 2005, en application de l'instruction fiscale 5 D-2-05 n° 6 du 10 janvier 2005.

**Loyers mensuels maximaux des logements
à loyers intermédiaires**

(en euros/m² de surface utile « fiscale »)

ZONE A	ZONE B	ZONE C
15,34	10,02	7,25

**Exonération de contribution sur les revenus locatifs (CRL)
en cas de travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH**

A compter du 1^{er} janvier 2005 (art. 49 de la loi de finances rectificative pour 2004) sont exonérés, pendant 15 ans, du paiement de la CRL, les logements ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation pour lesquels la subvention de l'ANAH

représente au moins 15 % de leur montant (travaux de réhabilitation définis par décret à paraître).

Compte tenu des pourcentages de subventions appliqués pour les logements à loyers maîtrisés, cette disposition devrait permettre, en pratique, d'exonérer pendant quinze ans de CRL une grande partie des logements réhabilités avec l'aide de l'ANAH faisant l'objet d'un loyer maîtrisé.

Déduction forfaitaire majorée en cas de location à des associations d'insertion

Afin de favoriser la production de logements en faveur des personnes défavorisées, le taux de déduction forfaitaire des revenus fonciers peut être porté à 40 % pour les propriétaires qui louent des logements à un organisme sans but lucratif ou à une union d'économie sociale, agréés par le préfet, qui sont destinés à loger des personnes défavorisées. Ces dispositions s'appliquent lorsque certaines conditions sont respectées :

- le loyer et les ressources du locataire, appréciés au moment de la conclusion du bail, n'excèdent pas des plafonds utilisés pour le PST ;

- le logement n'est pas loué à un membre du foyer fiscal du bailleur, un ascendant ou un descendant.

Elles s'appliquent aux logements neufs, mais aussi :

- aux locaux affectés à un autre usage que l'habitation acquis à compter du 1^{er} janvier 2005 et transformés en logements ;

- aux logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2005, qui ne satisfont pas aux conditions de décence et font l'objet de travaux de réhabilitation (définis par décret) permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Exonération de taxe foncière en cas de bail à réhabilitation

A compter du 1^{er} janvier 2005, dans le cadre d'un bail à réhabilitation, les logements loués sont exonérés de droit de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant toute la durée du contrat, le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de 12 ans (art. 108 de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005).

II. - REMETTRE SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS VACANTS

Revalorisation des primes ANAH sortie de vacance

Les primes ANAH destinées à résorber la vacance sont fixées, à compter du 1^{er} janvier 2005 à :

- 5 000 euros pour un logement situé dans les zones A et B ;
- 2 000 euros pour un logement situé dans la zone C.

Pour être éligible, le logement doit respecter les conditions suivantes :

- une durée minimale de vacance continue de 12 mois avant le dépôt du dossier ;
- un montant minimum de travaux subventionnables de 15 000 euros par logement ;
- un engagement de pratiquer un loyer maîtrisé (loyer intermédiaire ou conventionné).

Le bénéficiaire peut être soit un propriétaire bailleur, soit un organisme agréé par le préfet pour le logement des personnes défavorisées réalisant les travaux.

Cette prime est cumulable avec le dispositif d'amortissement fiscal « de Robien ».

Exonération de contribution sur les revenus locatifs (CRL) en cas de remise sur le marché de logements vacants

Afin de favoriser la remise sur le marché de logements vacants, les logements vacants depuis plus de douze mois, réhabilités puis loués dans le cadre d'un conventionnement, sont exonérés de CRL pendant trois ans (art. 112, loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005).

Le bénéfice de l'exonération concerne les conventions conclues à partir du 1^{er} juillet 2004.

Amélioration de la connaissance du parc de logements vacants

Dorénavant, la liste des logements vacants recensés pour l'établissement de la taxe d'habitation de l'année précédente devra être transmise aux collectivités locales qui en font la demande (art. 118 de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005).

Cette liste indique, pour chaque logement, son adresse, sa nature, sa valeur locative, la première année de vacance du local, le nom et l'adresse du propriétaire et, le cas échéant, l'année à partir de laquelle le local a été soumis à la taxe sur les locaux vacants et le taux d'imposition à cette taxe.

Cette disposition, encadrée par les règles habituelles de confidentialité fixées par la CNIL, permettra de mieux connaître la réalité du parc de logements vacants et d'entrer plus facilement en contact avec les propriétaires concernés pour leur proposer en particulier les différents dispositifs d'aide à la remise sur le marché de ces logements.