

MINISTÈRE DE L'EMPLOI,  
DE LA COHÉSION SOCIALE  
ET DU LOGEMENT

**Circulaire UHC/IUH2 n° 2006-13 du 1<sup>er</sup> mars 2006 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2006**

NOR : *SOCU0610455C*

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

*Mots clés* : Programmation, aide à la pierre et plan de cohésion sociale.

*Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement à Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement, direction régionale de l'équipement, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région (centre d'études techniques de l'équipement, centres interrégionaux de formation professionnelle, ANRU, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ANPEEC, DAF, DGPA, secrétaire général du Gouvernement, CGLLS, direction de la recherche et des affaires scientifiques et techniques, DIDOL, Conseil général des ponts et chaussées, mission interministérielle d'inspection du logement social, BAJ, CILPI (pour information)).*

La loi organique du 1<sup>er</sup> août 2001 relative aux lois de finances (LOLF), entrée en application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, instaure de nouvelles règles fondées sur l'efficacité des dépenses publiques à partir d'une démarche stratégique de performance. La DGUHC a en charge les programmes « aide à l'accès au logement » et « développement et amélioration de l'offre de logement ». Les circulaires des 23 juin 2005 et 16 septembre 2005 vous ont précisé le cadre dans lequel les nouvelles responsabilités des services allaient être exercées.

La présente circulaire a pour objet de vous donner, dans le contexte nouveau de la LOLF, les orientations nécessaires à la définition et à la mise en œuvre des politiques publiques pour réussir le plan de cohésion sociale.

Les orientations contenues dans cette circulaire ne s'adressent qu'aux services de l'Etat. Toutefois, je vous demande de la diffuser auprès des délégataires avec lesquels vous avez signé une convention en 2005 ou en 2006, ainsi qu'aux EPCI et départements qui envisagent une délégation en 2007.

\*  
\* \*

**Améliorer la connaissance des territoires**

Même si la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat incombent en premier lieu aux collectivités locales concernées et à leurs groupements, l'Etat a deux rôles essentiels à jouer, un rôle de garant des principes de solidarité et de développement équilibré des territoires et un rôle d'appui aux collectivités territoriales ou aux EPCI pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Vous avez pour première priorité de favoriser le développement de l'offre de logements prévu par le plan de cohésion sociale. Vous veillerez à ce que cette politique se traduise dans les programmes locaux de l'habitat.

Seule une connaissance approfondie des territoires permettra aux services déconcentrés d'asseoir leur légitimité pour la définition des enjeux de l'Etat au regard de ces politiques. Cette connaissance est au cœur de votre action, elle conditionne votre capacité à contribuer à une véritable politique locale de l'habitat ambitieuse visant à développer des réponses adaptées aux besoins des habitants actuels et futurs et à participer à l'amélioration de leurs conditions de vie. Elle revêt une importance stratégique pour assurer la cohérence des politiques locales conduites dans les différents territoires, notamment au niveau des PDALPD, des documents d'urbanisme, des PLH (cf. circulaire relative au rôle de l'Etat pour favoriser la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme du 17 février 2006) et des opérations de rénovation urbaine dans le cadre du PNRU.

Cet impératif doit être décliné de façon cohérente aux différents niveaux d'intervention et nécessite une bonne articulation entre les travaux menés au niveau régional et au niveau départemental. En particulier, le niveau régional constitue l'échelle adaptée à l'analyse des échanges entre grands territoires et permet un cadrage régional des enjeux territoriaux, cadrage nécessaire notamment pour la répartition des crédits au niveau départemental et infra-départemental.

**Poursuivre les efforts engagés  
pour la réussite du plan de cohésion sociale**

Vous devrez tout mettre en œuvre pour atteindre pleinement les objectifs de production qui vous ont été assignés pour l'année 2006 ; vous maintiendrez et, le cas échéant, renforcerez le dispositif de pilotage mis en place en 2005 :

- il est ainsi essentiel que le comité de pilotage continue de se réunir trimestriellement sous l'égide des préfets de région.

Je vous rappelle que les préfets de région doivent impérativement me rendre compte à cette occasion, dans le cadre d'un rapport trimestriel, de l'état d'avancement et des perspectives de production régionales, départementales et par délégataires tant pour le parc public que le parc privé (une copie de chacun de ces rapports sera adressée à la DGUHC/IUH). Vous me communiquerez donc au plus tard le :

- 15 avril 2006 : un rapport présentant le bilan 2005 et les éléments de contexte régional pour l'année 2006 comportant en particulier une première évaluation des perspectives de production ;
- 15 juin 2006 : un point détaillé dans le cadre du dialogue de gestion (exécution 2006 et préparation du PLF 2007) pour procéder aux

ajustements éventuels ;

- 15 septembre 2006 : un rapport consolidant les perspectives de réalisation 2006 ;
- des points mensuels seront ensuite établis au cours du dernier trimestre 2006 pour affiner les perspectives de production annuelle.

Les éléments à fournir à l'appui des rapports trimestriels figurent en annexe IV. La DGUHC vous communiquera la synthèse réalisée à partir des rapports régionaux.

Vous mobiliserez localement les partenaires en organisant des réunions départementales, notamment sur le parc privé où l'action des services doit être aussi soutenue que sur le parc public.

Vous faciliterez, en tant que de besoin, le dialogue entre les instances représentatives de l'USH et de la Fédération française du bâtiment conformément à leur déclaration commune du 27 juin 2005 afin d'améliorer les conditions de réponse aux appels d'offres tant pour la réussite du plan de cohésion sociale que du programme de rénovation urbaine.

Enfin, vous poursuivrez les actions de sensibilisation et de mobilisation des collectivités locales au travers de débats départementaux ou régionaux sur le logement (colloques, assises, forums,...) comme ceux qui ont déjà été organisés avec succès en 2005 dans plusieurs régions.

Si le plan de cohésion sociale doit permettre de rattraper le déficit de logements sociaux au niveau national, il est essentiel que vous concentriez vos efforts sur la production de logements dans les territoires où les tensions du marché sont les plus importantes, c'est-à-dire les territoires où les loyers du marché sont les plus élevés par rapport aux loyers du parc social, ceux d'où émane une forte demande et ceux des communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi « Solidarité et renouvellement urbains ». Vous engagerez un dialogue soutenu avec ces communes, tout particulièrement avec celles qui n'ont pas atteint leur objectif de production et qui ont pris des engagements pour y satisfaire. Vous serez particulièrement vigilant quant aux suites données aux arrêtés de carence que vous aurez été amenés à prendre en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de difficulté sérieuse dans la mise en œuvre du plan, vous pourrez faire appel au délégué interministériel pour le développement de l'offre de logements (DIDOL) pour soutenir vos efforts locaux et résoudre les questions, notamment foncières, nécessitant un examen interministériel.

### **Le parc public**

Les mesures de simplification des procédures de financement apportées par le décret du 25 août 2005 et l'arrêté du 26 août 2005 permettent, pour les organismes qui le souhaitent, de délivrer une décision unique de financement portant sur tout ou partie d'un programme annuel d'opérations. Vous vous référerez à l'arrêté du 19 janvier 2006 qui modifie la liste des pièces constitutives du dossier de demande de subvention.

Vous avez eu connaissance du montant de la première fraction de votre enveloppe 2006 « 1 % relance » ; si vous ne l'avez pas encore organisée, vous engagerez dans les plus brefs délais une réunion avec les différents partenaires concernés (UESL, bailleurs sociaux, collectivités délégataires) afin de préparer les conditions favorables aux négociations bilatérales entre bailleurs sociaux et collecteurs (vous trouverez en annexe VI la liste des représentants régionaux de l'UESL pour le « 1 % relance »).

#### *Les contrats d'objectifs*

Les accords Etat/USH du 21 décembre 2004, et Etat/Fédération des SEM du 18 janvier 2005 relatifs à la mise en œuvre du volet logement du plan de cohésion sociale ont prévu la signature d'accords régionaux, qui ont tous été signés en 2005. Ils devaient être suivis par la conclusion d'accords avec les bailleurs sociaux, de manière individuelle ou groupée, relatifs à leurs engagements pour le plan de cohésion sociale, car chaque organisme de logement social doit prendre sa part, à mesure de ses capacités, de l'engagement solidaire pris par le mouvement HLM, et vous devez y veiller.

La circulaire du 25 mai 2005 vous avait donné une grande latitude pour la signature de ces contrats afin de tenir compte, dans de nombreux départements, de l'impact des délégations de compétence qui conduit à ce que l'engagement envers l'Etat implique également l'engagement envers le délégataire des aides à la pierre. Aujourd'hui les conventions de délégation 2006 sont toutes signées. Il n'existe donc plus aucune raison pour retarder la consolidation des engagements des organismes, que ces engagements soient groupés, donc mutualisés ou non (le principe de solidarité doit fonctionner entre bailleurs, notamment vis-à-vis de ceux qui sont fortement sollicités par le programme national de rénovation urbaine) et qu'ils soient pris à l'égard de l'Etat seul ou à l'égard de l'Etat et des délégataires conjointement.

Compte tenu de l'importance de ces engagements pour la réussite du plan de cohésion sociale, je demande aux préfets de région de veiller de façon très rigoureuse au respect de ces contrats d'objectifs, d'en faire chaque année un bilan précis par bailleur qui sera présenté au CRH, et de prendre toute disposition permettant de remédier aux cas de contrats dont les objectifs ne seraient pas atteints. Dans votre rapport du 15 juin 2006 (cf. annexe IV), vous consoliderez les engagements des organismes sur le territoire régional et vérifierez leur cohérence avec les objectifs régionaux pour 2006 et pour 2007, cette démarche étant indispensable pour que la DGUHC puisse agréger ces données au niveau national.

Je vous rappelle que la Fédération des promoteurs constructeurs de France s'est engagée à réaliser 5 000 logements par an financés par des PLS. Il est impératif, dans la suite de la circulaire du 4 avril 2005, qu'une partie de l'enveloppe d'agrément PLS qui vous a été notifiée permette de répondre aux besoins exprimés par les promoteurs privés. Vous veillerez toutefois à réserver les agréments aux zones les plus tendues (A et B), les agréments en zone C étant réservés au financement des structures pour personnes âgées ou handicapées ou, à titre exceptionnel, à des opérations que vous jugez prioritaires.

### **Le parc privé**

La mise en œuvre du programme 13 du PCS relative à la mobilisation du parc privé constitue pour vous une priorité forte et je vous engage à poursuivre les efforts engagés en 2005 pour développer votre action dans ce domaine. Je vous demande, dans l'esprit de la circulaire DGUHC-ANAH du 5 juillet 2005, de bien vouloir faire apparaître vos éléments de bilan et d'analyse des difficultés rencontrées dans les rapports évoqués ci-dessus, en précisant si des PIG « Plan de cohésion sociale » ont été mis en place dans votre département et selon quelles modalités. L'ingénierie de ces PIG est financée à 100 % par l'ANAH jusqu'à fin 2006, hors délégation de compétences.

Au-delà de cette possibilité exceptionnelle, vous vous attacherez à ce que les collectivités engagent des opérations programmées qui

fixent des objectifs précis de production de logements à loyers maîtrisés, de remise sur le marché de logements vacants et de sortie de logements indignes et portent une attention particulière au développement d'actions en faveur de propriétaires occupants très sociaux et du maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées. Ces objectifs devront être assortis d'évaluations régulières et d'obligations de résultats pour les opérateurs (cf. circulaire ANAH du 6 décembre 2005).

Les dispositions du projet de loi ENL concernant notamment l'extension des missions de la nouvelle « Agence nationale de l'habitat » au conventionnement sans travaux et les déductions fiscales sur les revenus fonciers sont autant d'éléments qui, en favorisant la remise sur le marché de logements vacants et le développement de l'offre de logements à loyers maîtrisés, constitueront un appui à votre action.

Deux accords-cadres ont été signés le 10 mai 2005 avec les Fédérations nationales des PACT ARIM et Habitat et Développement, et un troisième l'a été le 12 octobre 2005 avec l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI). Tous ces accords prévoient la mobilisation forte du réseau de ces partenaires en faveur du PCS. A cet effet, je vous invite à associer très étroitement leur réseau local à vos réflexions sur la place du parc privé dans les politiques de l'habitat et aux actions de sensibilisation et de mobilisation évoquées précédemment.

L'association la plus large possible des partenaires locaux à la définition des orientations en matière de politique locale de l'habitat est en effet indispensable, notamment dans le domaine du parc privé, où la connaissance reste encore souvent insuffisante et les données, lorsqu'elles existent, très dispersées.

La poursuite du programme de lutte contre l'habitat indigne prend une acuité particulière en 2006, suite à la publication de l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, dont les dispositions sont, pour l'essentiel, d'application immédiate.

Les actions financées dans ce cadre (insalubrité, saturnisme, nouvelles dispositions sur les travaux d'urgence, travaux d'office) relèvent désormais, avec la LOLF, du budget opérationnel de programme (BOP) central « lutte contre l'habitat indigne ».

La lutte contre l'habitat indigne étant une de vos priorités, je vous demande de participer activement à la mise en place, lorsqu'il n'existe pas de structure *ad hoc*, de dispositifs de coordination ou de pilotage de cette mission, sous l'égide du préfet et de mettre en œuvre toutes actions susceptibles de développer ou d'accompagner un partenariat local, élargi à l'ensemble des acteurs locaux intervenant sur l'habitat indigne (collectivités locales, DDASS, CAF, MSA, opérateurs, bailleurs, collectivités locales, ADIL, ...).

Vous pourrez vous appuyer sur le pôle national de lutte contre l'habitat indigne pour toute difficulté sur le plan technique ou juridique.

### **La mobilisation du foncier**

Dans la majorité des régions, la mise à disposition de foncier aménagé est la condition d'une relance durable de la production de logements en général et de logements sociaux en particulier.

Vous encouragerez donc la définition et la mise en œuvre de politiques foncières ambitieuses de la part de tous les acteurs concernés. A cette fin, vous mettrez au point dans chaque département un plan d'actions sur le foncier au sein duquel vous veillerez notamment à ce que :

- les besoins fonciers liés aux objectifs du PCS soient systématiquement pris en compte dans les PLU, les PLH et les SCOT ; sur ce sujet majeur, l'Etat doit jouer tout son rôle au moment de l'élaboration de ces documents de planification, comme cela vient de vous être rappelé par une circulaire spécifique co-signée par les ministres chargés de l'urbanisme et du logement ;
- les délégataires en particulier se dotent d'une politique foncière ambitieuse sur leur territoire, en cohérence avec les objectifs de production de logement de la convention de délégation ;
- l'Etat donne l'exemple en mobilisant ses propres terrains et ceux de ses établissements publics sous tutelle, afin de réaliser des logements. Je vous informe à cet égard que suite à l'inventaire des terrains cessibles qui a été réalisé fin 2005, une programmation pluriannuelle des cessions va être établie pour chaque département concerné et vous serez chargés de sa mise en œuvre, avec l'appui de la DAF et de la DIDOL. En outre, je vous rappelle que, dans certaines conditions, l'Etat a la possibilité d'aliéner les terrains de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale en vue de faciliter l'équilibre des opérations de logement social sur ces terrains (voir circulaire DGI-DGUHC du 2 février 2006 relative aux conditions d'application du décret n° 2005-1571 du 15 décembre 2005 pris pour l'application de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'Etat) ;
- les collectivités locales et les bailleurs soient informés des possibilités offertes par les nouveaux prêts de la Caisse des dépôts et consignations dédiés au foncier : d'une part, des prêts à long terme peuvent permettre à des collectivités d'acquérir des terrains pour les donner à bail à des opérateurs de logement social, et d'autre part des prêts de portage foncier peuvent être accordés aux collectivités comme aux bailleurs afin de saisir une opportunité foncière sans attendre la mise au point d'un projet.

### **Le logement des personnes défavorisées et des populations spécifiques**

Un des premiers rôles de l'Etat en tant que garant du droit au logement est de vérifier que les besoins des populations défavorisées sont bien pris en compte. La réponse à ces besoins se décline notamment à travers les politiques suivantes.

#### **a) La production de logements PLAI**

La production de logements en PLA d'intégration (PLAI) sera encouragée sous forme de logements ordinaires ou de résidences sociales, notamment sous forme de maisons relais, afin de répondre aux besoins des ménages qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Bien que le plan de cohésion sociale ne comporte pas d'objectif individualisé en terme de PLAI, il convient de maintenir l'effort entrepris en 2005 qui a permis de confirmer l'augmentation de la production de PLAI déjà constatée en 2004.

#### **b) Le logement des jeunes**

Le besoin de solutions de logement adapté pour des jeunes en difficulté d'insertion économique et sociale est toujours aussi avéré.

Vous privilégieriez la production de petits logements ordinaires (studio et deux-pièces) à loyer accessible pour des jeunes accédant à un premier emploi. En fonction des contextes locaux et sur la base des besoins identifiés par les missions locales pour l'emploi, vous vous appuyerez sur les comités locaux pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ) pour la recherche de solutions de logements

autonomes adaptés tant dans le parc public que dans le parc privé (notamment dans les logements conventionnés de l'ANAH).

La résidence sociale pourra être une solution complémentaire, répondant à des besoins de logements temporaires meublés, bien adaptés aux jeunes en mobilité, en difficulté ou en début de vie professionnelle.

Enfin, vous poursuivrez votre appui aux opérations de logements pour étudiants, permettant de maintenir au niveau national le rythme de financement de 5 000 logements par an, correspondant aux objectifs du plan gouvernemental de juillet 2004.

*c) Le programme spécifique d'urgence et d'insertion*

Pour éviter que se reproduisent les drames de l'été dernier survenus dans des immeubles vétustes de Paris, le Premier ministre a lancé, le 1<sup>er</sup> septembre 2005, un programme visant à la production de places d'urgence et d'insertion réparties en priorité sur une dizaine de départements les plus concernés. Les modalités pratiques de réalisation sont en cours de finalisation et seront précisées prochainement par circulaire aux préfets des départements prioritaires. D'ores et déjà, je vous indique que ces opérations d'hébergement ont vocation à être conçues notamment pour héberger ou reloger temporairement les occupants d'immeubles insalubres, menaçant ruine ou dangereux situés sur le territoire de la même commune.

Une circulaire spécifique vous sera adressée prochainement. Dans l'attente de celle-ci et dans le cas où vous auriez à lancer une opération urgente, vous me saisissez pour instruction quant à la mise en place de financements.

*d) Les résidences hôtelières à vocation sociale*

Le Gouvernement élabore actuellement une nouvelle formule annoncée par le Premier ministre le 1<sup>er</sup> septembre dernier de résidences hôtelières à vocation sociale qui nécessite des dispositions législatives. Ce nouveau dispositif viendra donc utilement compléter les possibilités existantes, mais insuffisamment exploitées, pour mettre à disposition notamment du public social des logements meublés accessibles pour des courtes ou moyennes durées.

*e) De nouvelles mesures pour le financement des établissements sociaux et médico-sociaux hébergeant des personnes âgées et handicapées*

Compte tenu des besoins croissants identifiés en matière de logement des personnes âgées et handicapées, notamment dépendantes, les structures accueillant ces publics pourront être, dans des conditions assouplies précisées en annexe III, financées en PLS. Vous veillerez à associer le plus en amont possible les services de la DRASS et de la DDASS sur l'opportunité de réalisation de tels projets.

*f) La production de maisons relais dédiées aux handicapés psychiques*

Les personnes handicapées psychiques dont l'état de santé est stabilisé et dont l'autonomie le permet ont vocation à être logées, sous réserve d'un accompagnement médical adapté, dans l'ensemble des structures de logement ordinaire et collectif. Compte tenu des besoins identifiés de certains de ces publics, en situation d'exclusion économique et sociale, recherchant une solution de logement collectif, des structures dédiées à leur accueil, fonctionnant sur le mode des maisons relais avec, en sus, un accompagnement médico-social adapté, pourront à titre expérimental être financées en PLUS ou PLA I, dans des conditions précisées en annexe III.

*g) La sécurisation des hébergements collectifs*

Après une première enquête réalisée en 2005, une enquête complémentaire a été lancée auprès des DDE et des DDASS par lettre circulaire du 14 février 2006. Je vous demande d'être vigilant pour vérifier que toutes les structures potentiellement bénéficiaires ont bien été recensées. S'agissant plus particulièrement de la mise aux normes des FTM, une circulaire du FASILD et de la DGUHC vous donnera prochainement des instructions complémentaires.

*h) L'accueil des gens du voyage*

En 2006, 30 millions d'autorisations d'engagements ont été prévus pour la réalisation d'aires d'accueil de gens du voyage. Une enquête récente auprès des services a montré que ce montant est notablement inférieur à la somme des demandes recensées. Cette constatation, faite pour la première fois, signifie que la mise en œuvre de cette politique essentielle pour laquelle vous vous êtes, avec vos services, fortement mobilisés atteint sa maturité. En conséquence je vous demande :

- d'optimiser la consommation des crédits dans le cadre du BOP régional ; ce qui implique de ne financer que les projets qui sont effectivement prêts à être engagés (appel d'offres lancé et déclaré fructueux) ;
- de prévoir d'ores et déjà un point sur ce sujet lors du point d'étape de l'exécution 2006 au 15 juin en vue d'éventuels ajustements ;
- de refuser le financement des aires quand les communes ou EPCI compétents ont dépassé les délais de réalisation prévus à l'article 2 de la loi du 5 juillet 2000 ; le financement est dorénavant de leur seule responsabilité, même en cas de substitution par l'Etat, procédure sur laquelle des instructions vous seront transmises au premier semestre 2006 ;
- enfin, de confirmer auprès des communes et EPCI qui ont respecté les délais de réalisation mais dont les projets pourraient, le cas échéant, ne pas être financés en 2006, qu'ils le seront en tout état de cause en 2007.

**VEFA**

Conformément aux précédentes circulaires de programmation, la réalisation de logements locatifs sociaux par la procédure de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) a été autorisée sous certaines conditions, en particulier que la part de logements sociaux ainsi financés soit minoritaire.

A titre exceptionnel, compte tenu de l'importance des besoins et de l'urgence de les satisfaire, la procédure de VEFA pourra également être utilisée pour des opérations dont la part de logement social est par nature majoritaire, à savoir les logements pour étudiants et les structures d'accueil pour les personnes âgées ou handicapées.

**L'ANRU**

Les services de l'Etat tiennent un double rôle vis-à-vis de l'ANRU :

- le premier de type régalien, consiste à prendre position, au nom de l'Etat, sur un projet porté par des communes ou des EPCI en s'assurant de la cohérence de ce projet avec la définition de la politique d'offre globale au sein de l'agglomération ou du bassin d'habitat qui doit intégrer les objectifs du plan de cohésion sociale.

L'Etat s'assurera que les impératifs défendus par l'Agence et ses partenaires financiers ont bien été traités, à savoir :

- l'association des habitants au projet et une véritable concertation ;
- une diversification des statuts d'occupation dans le quartier et une reconstitution de l'offre, dans une proportion non négligeable, hors site ;
- un véritable plan de relogement, adapté aux besoins des habitants, suffisamment explicite pour que l'on puisse en effectuer le suivi ;
- le développement des conventions de gestion urbaine de proximité ;
- la cohérence du projet urbain avec les actions menées dans le cadre de la politique de la ville ;
- le caractère opérationnel du projet, notamment le calibrage de l'ingénierie de projet ;
- enfin, le caractère durable des projets (qualité du fonctionnement urbain, économies de charges pour les habitants lors des réhabilitations,...).

Le deuxième, de type opérationnel, en tant que délégué ou délégué adjoint de l'Agence. A ce titre vous avez, dès l'amont du projet, et de son passage en Comité national d'engagement, à vous préoccuper de sa faisabilité opérationnelle en vérifiant que toutes les étapes n'ajoutent pas systématiquement des délais mais se déroulent, en partie au moins, simultanément (procédures foncières, révision des documents d'urbanisme, concertation avec les habitants, études d'aménagement, ...). Après accord sur le projet en CNE, votre mobilisation est essentielle pour engager les opérations dites « pré-conventionnées », accélérer la signature de la convention et systématiser les revues de projet à intervalles rapprochés, comme vous l'a recommandé l'Agence lors de la réunion du 3 janvier dernier.

Même s'il n'est pas toujours évident de séparer ces deux fonctions, je vous incite à les clarifier le plus possible au sein des DDE.

« L'Ecole de la rénovation urbaine », créée par l'USH, avec le concours financier de la CGLLS et de la CDC a commencé son enseignement en janvier 2005. Son objectif initial est de former les cadres salariés des organismes HLM. Depuis 2006 l'école est ouverte à d'autres acteurs du renouvellement urbain dont les services de l'Etat.

### **Les territoires d'intervention de l'Agence**

Depuis 2004, l'ANRU a vocation à financer l'ensemble des actions concourant à la production, l'amélioration ou la démolition des logements locatifs sociaux situés dans les ZUS ainsi que, à titre exceptionnel, dans les quartiers présentant des caractéristiques analogues dits « article 6 ».

Entrent dans le champ de l'ANRU et sont donc financées par l'ANRU les opérations prévues sur ces quartiers, ainsi que les opérations destinées à compenser, hors des quartiers, la réduction de l'offre locative sociale entraînée par les démolitions.

Cependant, à l'aune des dossiers déjà examinés par l'agence, des situations sont apparues pour lesquelles il est considéré qu'un financement sur crédits de droit commun peut se justifier plutôt que par l'ANRU. Ainsi, pourront être financées à titre exceptionnel certaines opérations répondant à un besoin spécifique d'offre nouvelle, qui sont déconnectées de toute problématique de rénovation urbaine, telles que :

- la réalisation de logements étudiants ;
- la réalisation d'établissements d'accueil pour personnes âgées ou handicapées ;
- les opérations concernant les centres d'hébergement d'urgence (démolition, humanisation et réhabilitation) ; il est clair, en revanche, que toute création d'un nouveau centre d'hébergement d'urgence doit absolument être refusée dans ces quartiers où les problèmes sociaux sont souvent déjà importants. Dans la même optique, la reconstitution sur site d'un centre d'hébergement qui aurait fait l'objet d'une démolition ne doit être envisagée qu'avec la plus extrême réserve ;
- les opérations de construction de résidences sociales liées au desserrement ou à la démolition de foyers de travailleurs migrants.

Au-delà de ces catégories spécifiques, s'il existe dans le champ d'intervention de l'ANRU un besoin justifié d'une offre nouvelle ne relevant pas d'une problématique de rénovation urbaine et qui n'est pas liée à un projet de démolition, vous pourrez envisager à titre exceptionnel un financement sur crédits de droit commun, dès lors que ces projets ne sont pas financés par l'ANRU. Dans la mesure où il n'est pas souhaitable, de manière générale, de développer les logements sociaux dans les ZUS qui en comprennent déjà une proportion élevée, les opérations précitées devront être étudiées avec beaucoup d'attention et être justifiées par une analyse fine des besoins ainsi que des caractéristiques socio-économiques du territoire concerné.

### **La mise à niveau du parc existant**

Si la création de l'ANRU permet de traiter les problèmes de renouvellement du parc et de la gestion de proximité dans les quartiers prioritaires, la mise à niveau du reste du parc est essentielle à la satisfaction de la demande des habitants, mais aussi pour éviter le basculement d'immeubles, voire de nouveaux quartiers, dans des procédures lourdes de rénovation urbaine.

C'est pour ces raisons que l'Etat s'est engagé vis-à-vis des organisations de bailleurs sociaux à financer 40 000 PALULOS en 2005, engagement qui a été tenu en 2005. Il le sera également pour 2006.

Pour poursuivre au même rythme la réalisation d'opérations de réhabilitation sur la durée du plan de cohésion sociale, les accords Etat/USH du 21 décembre 2004, et Etat/Fédération des SEM du 18 janvier 2005 relatifs à la mise en œuvre du volet logement du plan de cohésion sociale, prévoient que l'Etat, l'USH, et la Fédération des SEM, doivent s'accorder pour quantifier l'objectif annuel de réhabilitation du parc. « Un examen conjoint Etat - Union et Etat - Fédération des SEM, appuyé sur le niveau régional permettra d'évaluer le programme physique prévisionnel et son échéancier envisagé tels qu'ils ressortent des PSP de chaque organisme ou SEM ».

Il est en effet demandé depuis plusieurs années aux bailleurs de s'engager dans une démarche de développement des plans stratégiques de leur patrimoine, démarche d'autant plus justifiée dans un contexte législatif profondément modifié.

Vous demanderez donc aux organismes qui ne l'auraient pas encore fait de vous communiquer dans les plus brefs délais leur plan stratégique de patrimoine et, si celui-ci est encore en cours d'élaboration, de prévoir d'ores et déjà un temps d'échange sur ses conclusions. Vous me rendrez compte dans votre rapport trimestriel (cf. annexe IV), des éventuelles difficultés rencontrées et du niveau d'avancement du travail de consolidation des PSP engagé dans la région avec l'ARHLM et l'ARSEM ; l'exploitation de ces remontées

permettant d'aboutir à une répartition de la PALULOS la plus justifiée possible pour 2007 et les années suivantes.

Comme les années précédentes, les demandes de subvention PALULOS devront faire l'objet d'une vraie sélectivité. Vous accorderez une priorité de financement :

- aux opérations inscrites dans un plan de redressement élaboré sous l'égide de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ;
- aux opérations relevant du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants ;
- aux travaux destinés à améliorer la sécurité des immeubles.

Hormis ces cas, vous n'accorderez aucune subvention aux organismes qui ne se sont pas engagés dans l'élaboration de leur PSP ou qui refusent de vous le communiquer. Vous rappellerez à ces organismes que le Comité d'orientation du fonds d'intervention pour le logement locatif social (FILLS) qui regroupe avec l'Etat les organisations de bailleurs a également décidé, par circulaire du 24 juin 2005 « qu'aucune action ne peut être financée par le FILLS au profit d'un organisme si celui-ci ne dispose pas d'un plan stratégique de patrimoine existant ou en cours d'élaboration ».

### **Les mesures destinées à favoriser l'accession sociale à la propriété**

L'accession sociale à la propriété a fait l'objet de réformes importantes l'année dernière avec notamment l'ouverture du prêt à 0 % à l'ancien, le cas échéant, sans travaux. Dans le cadre du pacte national pour le logement, le plafond de ressources des ménages éligibles au nouveau prêt à 0 % a été revalorisé, en zone tendue, à compter du 1<sup>er</sup> février 2006. Une revalorisation des plafonds de ressources du prêt social de location accession (PSLA) est également intervenue en décembre 2005 (décret et arrêté du 2 décembre 2005) et des mesures de simplification du dispositif vont être précisées par circulaire du 20 février 2006.

Dans la continuité des réformes engagées pour favoriser l'accession, la circulaire du 1<sup>er</sup> février 2006 relative à la mise en œuvre de la charte de la maison à 100 000 euros et le mode d'emploi qui l'accompagne vous permettront de promouvoir auprès des maires le développement de ce type de projets.

Il est essentiel que les services de l'Etat :

- encouragent les opérations d'accession sociale à la propriété dans les quartiers en rénovation urbaine, ces opérations introduisant une diversification de statut dans ces quartiers et facilitant un parcours résidentiel intéressant pour certains ménages qui y vivent. Les dispositions prévues dans le projet de loi ENL vont permettre de faciliter l'accession sociale dans ces quartiers par l'application d'un taux réduit de TVA à 5,5% pour les opérations destinées aux ménages sous plafond de ressources PLS. La réalisation d'opérations de location-accession sera également soutenue dans ces quartiers par la mise en place d'une aide spécifique pour ces opérations dans le prochain règlement général de l'ANRU ;
- développent, de façon plus générale, le dispositif de location-accession au travers du PSLA sur l'ensemble du territoire ;
- appuient les communes (en partenariat avec les ADIL) et incitent les opérateurs à présenter des programmes de maisons à 100 000 euros. Ces programmes pourront être financés en utilisant, selon le cas, les dispositifs précédents : TVA à 5,5% dans les quartiers de rénovation urbaine et subventions de l'ANRU ou dispositif de location-accession. Les projets de maisons à 100 000 euros pourront également faire appel à un mécanisme d'acquisition du foncier en différé mis en œuvre par les collectivités locales. Les services de l'Etat pourront donc orienter les projets d'accession respectant les objectifs de qualité de la charte du 8 décembre 2005, vers l'une ou l'autre de ces modalités de financement.

### **Prendre en compte le développement durable**

Outre la mise en œuvre des politiques décrites ci-dessus qui participent toutes au développement durable au sens de l'adaptation aux besoins des habitants, actuels et futurs, les termes de la circulaire du 17 mars 2005 restent totalement d'actualité.

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

Vos initiatives en la matière permettront ainsi de contribuer d'une part au Plan Climat, d'autre part à la politique du Gouvernement pour améliorer l'accessibilité des logements aux personnes handicapées.

*Le contrôleur budgétaire et  
comptable,  
L. Durvy*

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur général de  
l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction,  
A. Lecomte*

### **ANNEXES À LA CIRCULAIRE DE PROGRAMMATION 2005**

Annexe I : Les enjeux en matière de politique locale de l'habitat : le PLH

- Annexe II : Principes généraux de financement
- Annexe III : Le logement des populations spécifiques
- Annexe IV : Eléments à fournir à l'appui des rapports trimestriels
- Annexe V : Remontées d'informations
- Annexe VI : Liste des représentants régionaux de l'UESL pour le « 1 % relance »

## ANNEXE I

### LES ENJEUX EN MATIÈRE DE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT : LE PLH

La loi du 13 août 2004 a renforcé le rôle du PLH pour en faire un document d'orientation et de programmation de la politique locale de l'habitat sur le périmètre de l'EPCI. A ce titre, le PLH est le support des conventions de délégation pour l'attribution des aides à la pierre. Le projet de loi ENL prévoit de rendre obligatoire l'élaboration d'un PLH dans toutes les communautés d'agglomération, les communautés urbaines, ainsi que dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants permettant ainsi leur prise en compte dans la politique de l'habitat du département notamment lorsque le département sera délégataire pour l'attribution des aides à la pierre.

L'enjeu principal pour l'Etat est de s'assurer que l'ensemble des documents définis par les collectivités territoriales, et en particulier les PLH, permettent de répondre aux besoins en logements actuels et futurs dans le respect des objectifs ambitieux du plan de cohésion sociale. Il est donc indispensable de pouvoir faire état de données dont les fondements sont incontestables pour chaque territoire afin de favoriser un consensus sur ces besoins sur la base des données partagées par les acteurs locaux.

L'élaboration du porter-à-connaissance de l'Etat dans le PLH nécessite une analyse préalable des enjeux de l'Etat sur ces territoires. La bonne connaissance des territoires est indispensable pour apporter votre concours à l'élaboration du PLH, dans le cadre de l'association.

#### **Améliorer la connaissance du territoire**

La connaissance générale des marchés et des besoins en logement se fera à partir d'une analyse de la complémentarité du parc public par rapport au parc privé.

Une amélioration sera à apporter à la connaissance du parc privé (cf. note 1) (état et occupation du parc, préreperage du logement indigne, des copropriétés dégradées, rôle du parc privé dans le fonctionnement du marché local,...) pour répondre aux objectifs de lutte contre l'habitat indigne, d'augmentation des logements privés à loyer maîtrisé et de remise sur le marché de logements vacants.

La connaissance du parc de copropriétés dégradées devra également être renforcée au niveau départemental, afin de disposer d'un outil fiable de recensement et de traitement de ce parc, structurellement fragile dans certains territoires. Cette connaissance est d'autant plus utile qu'elle alimentera un des indicateurs de pilotage demandé dans le cadre du suivi du projet annuel de performance (PAP) 2006 du programme LOLF « développement et amélioration de l'offre de logement ».

La connaissance de l'offre foncière (cf. note 2) et du fonctionnement des marchés locaux devra également être approfondie.

S'agissant des besoins en logement, une attention particulière sera portée aux besoins des populations défavorisées et des publics spécifiques pour lesquels il existe un déficit de connaissance en articulation avec le PDALPD ; une attention sera également portée au vieillissement de la population et à ses conséquences sur l'adaptation des parcs.

## ANNEXE II

### PRINCIPES GÉNÉRAUX DE FINANCEMENT

#### **Amélioration des conditions de financement du logement social**

Les taux plafonds de subvention applicables sont inchangés par rapport à l'année 2004 (cf. annexe I de la circulaire du 17 mars 2005). Bien que le taux du livret A soit revenu à son niveau du début de 2005 de 2,25 %, les mesures décidées par le Gouvernement portant :

- sur la baisse de 15 points de base des taux des prêts au logement social (PLUS, PLA I, prêt complémentaire à la PALULOS et PAM) ;
  - ainsi que sur l'allongement de trente-cinq à quarante ans de la durée des prêts PLUS et PLA I (hors quotité foncière) ;
- améliorent sensiblement les conditions dans lesquelles les opérations de logements sociaux se réalisent, notamment dans les zones les plus touchées par la hausse des coûts fonciers.

Cet avantage est d'autant plus significatif que la quotité de prêt CDC est importante, et donc plus faible dans les zones de marché tendu où les subventions des collectivités territoriales et du 1 % réduisent cette quotité. Il vous est donc tout à fait possible, en concertation avec les opérateurs, de procéder à une redistribution économiquement justifiée d'une petite partie des avantages liés à l'amélioration des financements dont bénéficieraient certaines opérations pour permettre en contrepartie un meilleur financement des opérations situées dans les zones les plus tendues.

#### **Financement des opérations de reconstruction-démolition réalisées hors champ d'intervention de l'ANRU**

Les opérations financées en PLUS CD en dehors du champ d'intervention de l'ANRU relèvent du Plan de cohésion sociale et peuvent bénéficier à ce titre du concours du « 1 % relance » en application de la convention du 27 octobre 2004, à l'exclusion de toute autre intervention du 1 % ; ces opérations ne peuvent donc plus bénéficier des dispositions introduites par la convention Etat/UESL du

10 septembre 2003 (subvention du 1 % logement égale à 5 % du prix de revient en contrepartie d'une limitation du loyer).

**Actions sur le parc existant**  
*Travaux d'accessibilité et d'adaptation  
des logements pour les personnes handicapées*

La loi du 21 décembre 2001 visant à accorder une priorité dans l'attribution des logements sociaux aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap a institué une déduction des dépenses engagées pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap sur le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties versées aux collectivités territoriales par les organismes HLM, mesure qui a été étendue aux SEM par la loi du 11 février 2005. Cette déduction s'effectue par voie de dégrèvement prononcé sur réclamation du redevable. Les dispositions correspondantes sont commentées dans l'instruction fiscale n° 177 du 15 octobre 2002 (*Bulletin officiel* des impôts 6 C-4-02). Il est nécessaire de faire connaître cette mesure aux organismes HLM et aux SEM qui ne la connaissent pas encore et il n'y a plus lieu de financer les travaux concernés au moyen de la PALULOS sauf quand cette mesure est inapplicable (par exemple, cas de logements d'un organisme peu représenté sur un territoire et qui ne paie donc pas ou peu de taxe ou de travaux d'adaptation sur des logements exonérés de TFPB).

**Travaux de mises aux normes des ascenseurs**

Les travaux destinés à améliorer la sécurité des immeubles et plus particulièrement ceux concernant les ascenseurs constitue un critère de priorité de programmation des opérations. Il convient toutefois de signaler qu'en dehors de la PALULOS, ces travaux sont éligibles aux prêts PAM de la Caisse des dépôts et consignations.

**Mesures fiscales : exonération,  
compensation et abattement de TFPB**  
*Exonération (l'imposition n'est pas mise en recouvrement)*

Les dispositions introduites par l'article 92 de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 ont porté de quinze à vingt-cinq ans la durée d'exonération de TFPB pour les logements financés en PLUS, PLA I et PLS, et ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

Le projet de loi ENL prévoit désormais une compensation intégrale pendant toute la durée de l'exonération pour les logements sociaux faisant l'objet d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt entre le 1<sup>er</sup> décembre 2005 et le 31 décembre 2009 (à l'exception des PLS).

Ces dispositions s'appliquent dans les mêmes conditions aux logements financés dans les territoires de l'ANRU.

*Abattement (l'imposition est établie sur une fraction réduite)*

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

Toutefois, en l'absence de convention globale, cet abattement est possible jusqu'en 2007 pour les logements situés en ZUS qui ont fait l'objet d'une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires. Cette disposition donne la possibilité aux organismes qui le souhaitent, de proroger par voie d'avenant jusqu'en 2007, les conventions existantes ou d'en signer une nouvelle pour les bailleurs n'en n'ayant pas encore conclu.

**PSLA**

Lors de l'instruction des agréments définitifs pour les opérations ayant déjà fait l'objet d'une réservation d'agrément, les plafonds de ressources à prendre en compte restent les plafonds PAS dès lors que les contrats de location-accession ont été signés antérieurement à la date du 2 décembre 2005.

**Les moyens d'études**

Les moyens d'études et prestations intellectuelles pourront concerner :

- des études générales dont la maîtrise d'ouvrage sera pleinement assurée par l'Etat (régional ou départemental) et qui lui permettront de définir sa politique, de la suivre, de l'évaluer (observation, études de marché globales, de stratégie foncière, évaluation des délégations de compétence), le financement de ces études doit être assuré sur les crédits disponibles dans les BOP régionaux (titre III) ;
- des études ou prestations intellectuelles cofinancées par l'Etat (pilotage des PDALPD, MOUS et PSP), ces études seront financées sur les BOP régionaux mais en titre VI, leur programmation fera l'objet d'un préciput au niveau départemental ;
- les crédits qui permettront aux collectivités délégataires d'engager au niveau de leur territoire des prestations intellectuelles dans une perspective opérationnelle (études préalables, diagnostics et expertises d'aide à la définition des politiques de l'habitat), ces crédits délégués aux EPCI et départements délégataires seront imputés au titre des études locales dans le cadre du BOP régional. Il est rappelé que les études relatives à l'élaboration des PLH prévus par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ne sont plus subventionnées par l'Etat.



## LE LOGEMENT DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

### La production de logements financés en PLAI

Les PLA d'intégration doivent être exclusivement destinés aux ménages qui cumulent des difficultés sociales et économiques ; les ménages n'éprouvant que des difficultés économiques relèvent des logements financés en PLUS où 30 % des attributions doivent leur être réservées. Les financements PLAI seront mobilisés pour répondre à des besoins recensés dans le cadre du PDALPD en visant notamment le développement d'une offre de logements adaptés aux grandes familles et aux publics issus de l'habitat indigne ou de modes d'habitat précaire (bidonvilles, squat, camping...). En fonction des besoins recensés, cette offre nouvelle pourra être réalisée sous forme de logement autonome ou de résidences sociales.

### La poursuite du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants

Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants reste une priorité en matière de financement PALULOS et PLAI pour le desserrement des structures existantes. Dans la perspective de la renégociation de la convention Etat/UESL à compter de 2007 et de la poursuite du plan, il est indispensable de prévoir le plus précisément possible, les besoins de financements à l'investissement jusqu'à fin 2010. Une enquête dédiée à ce sujet a été relancée afin de compléter les données pour l'année 2006.

### Les personnes âgées et handicapées

La précédente circulaire de programmation rappelait que les aides à la pierre pour le logement des personnes âgées et handicapées étaient exclusivement réservées aux « structures destinées à accueillir des personnes suffisamment autonomes pour accéder à un logement privé ». Aujourd'hui, une ouverture sur l'éligibilité des opérations aux agréments PLS est faite.

#### *Construction neuve et acquisition-amélioration d'établissements sociaux et médico-sociaux*

Face aux besoins croissants constatés pour le logement de ces publics, de la nécessité de disposer d'une offre sociale sur ce secteur et de la difficulté de fixer une frontière claire entre le public autonome et non autonome, les établissements sociaux et médico-sociaux accueillant des personnes âgées et handicapées peuvent désormais être financés en PLS (tant pour la partie hébergement que pour celle réservée aux soins) sous réserve de satisfaire aux trois conditions suivantes :

- que le logement constitue la résidence principale de la personne logée dans la structure ;
- que le projet respecte les règles minimales d'habitabilité fixées dans l'arrêté du 10 juin 1996 (cf. note 3) ;
- qu'une redevance (loyer + charges) soit acquittée par le résident, permettant le conventionnement à l'APL et le versement de cette allocation. Il convient de préciser que les structures pratiquant un prix de journée globalisant les coûts de fonctionnement et d'investissement et ne prévoyant pas le paiement d'une redevance par le résident, comme certaines maisons d'accueil spécialisé, ne peuvent être financées par des aides à la pierre prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, il est rappelé que les établissements relevant du champ sanitaire (unités de soins de longue durée, unités de soins de suite et de réadaptation, hôpitaux de jour...) ne sont pas finançables par des crédits logement.

L'avis de la DDASS sera sollicité préalablement à tout accord de financement.

### **Réhabilitation et restructuration d'établissements sociaux et médico-sociaux hébergeant des personnes âgées et handicapées**

Les travaux de réhabilitation de ces structures seront financés par les provisions pour grosses réparations, les aides des collectivités locales et des caisses de retraite.

Lorsque les établissements appartiennent ou sont gérés par l'un des organismes mentionnés à l'article R. 323-1 du CCH, leur réhabilitation peut être financée par un prêt PAM de la CDC. Seul l'octroi d'un financement PALULOS pourra être envisagé au profit desdits organismes lorsque les établissements ont bénéficié dans le passé d'un financement de l'Etat et ont été conventionnés dans les conditions des articles R. 351-55 et R. 351-56 du CCH.

Dans ce dernier cas, toute décision de financement devra s'appuyer sur un diagnostic précis d'évolution de la structure avec le schéma gérontologique départemental. Une circulaire commune logement/santé prescrira la mise en œuvre de plans départementaux d'évolution des logements-foyer.

### La sécurisation des hébergements collectifs

Le Premier ministre a annoncé le déblocage de 50 MEuro pour permettre aux gestionnaires de ces établissements de procéder immédiatement aux travaux de sécurisation lorsque ce n'est pas encore le cas. Sur la base d'une enquête menée en 2005 par les DDASS, une première liste de centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), de centres d'accueil de demandeurs d'asile (CADA), de centres d'hébergement d'urgence (CHU), a été établie, grâce à laquelle les DDE ont pu financer quelques opérations sur la ligne fongible alimentée à cet effet. Il a été décidé que, en 2006, l'ANAH financerait les dossiers de sécurisation des CHRS, CADA et hôtels sociaux (cf. instruction de l'ANAH n° I.2005-04 du 7 décembre 2005), que le FASILD financerait les dossiers de sécurisation des foyers de travailleurs migrants et que la ligne fongible continuerait de financer la sécurisation des CHU.

### Handicapés psychiques

Le plan de santé mentale adopté par le Gouvernement en 2005 a identifié la nécessité d'améliorer l'accueil en milieu ordinaire des personnes handicapées psychiques, non prises en charge dans les hôpitaux psychiatriques. Cela implique leur accueil dans le logement ordinaire et l'ensemble des structures de logement collectif dès lors que leur état de santé le permet et que des moyens d'accompagnement, prévus par ce plan, sont mis en place.

Ainsi, en sus des possibilités déjà offertes par les logements-foyer pour personnes handicapées, le Gouvernement a décidé, suite aux recommandations du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, de permettre à titre expérimental, le financement de l'investissement de structures spécifiques, fonctionnant sur le même principe que les maisons relais, dédiées à l'accueil de personnes

handicapées psychiques disposant d'une autonomie suffisante et répondant à la définition des publics défavorisés mentionnés au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. L'appellation, les missions précises, les publics éligibles et le mode, mais aussi le financement du fonctionnement et de l'accompagnement sanitaire et social de ces structures doivent être définis dans le cours de l'année 2006 par un groupe de travail interministériel piloté par la DGAS associant la DGUHC, la DHOS et la DGS et portant sur l'accès au logement des personnes handicapées psychiques. En tout état de cause, pour répondre aux besoins des publics visés et autoriser l'ouverture de ces structures, un accompagnement sanitaire et social adapté devra être prévu.

Au regard des conclusions du groupe de travail, au titre de l'année 2006, quelques structures pourront être financées à l'investissement, en PLAI ou en PLUS, en fonction des ressources des publics identifiés. Dans ce cadre expérimental, les projets devront être validés préalablement par les comités régionaux de validation et par le comité national de suivi de cette expérimentation, de même composition que le groupe de travail. Ne pourront bénéficier d'un financement du fonctionnement, au titre du dispositif maisons-relais, que les projets intégrant les moyens d'un accompagnement sanitaire spécifique à ces publics.

### **Le logement des étudiants**

Dans le cadre du plan gouvernemental relatif au logement des étudiants de juillet 2004, les éléments de cadrage développés dans la circulaire de programmation du 17 mars 2005 restent valables. Il est rappelé que la construction de ces logements, hors mesure spécifique pour l'Ile-de-France, doit exclusivement mobiliser des financements PLS en logement ordinaire autonome avec un conventionnement à l'APL en logement ordinaire et non en logement foyer. En outre, afin de tenir compte des caractéristiques de ces opérations qui comprennent essentiellement des studios, un seul agrément PLS pourra être mobilisé pour la réalisation de deux logements étudiants. Cette dernière mesure déjà applicable en 2005 a permis d'agréer plus de 5 100 logements étudiants, conformément aux préconisations du rapport Anciaux

En outre, les mesures prises par le Gouvernement relatives au déplafonnement de l'ALS intervenu au 1<sup>er</sup> septembre 2005 devraient permettre de faciliter l'équilibre financier des opérations de réhabilitation des cités universitaires.

### **Le logement des saisonniers**

#### *Les saisonniers du tourisme*

Un guide « du logement aidé pour les salariés saisonniers du tourisme » a été réalisé en fin d'année 2005 par les ministères de la cohésion sociale et de l'équipement, ainsi qu'avec l'UESL, pour accompagner les initiatives des opérateurs concernés par la production de logements à destination des saisonniers salariés du tourisme. Il vient en appui des éléments de cadrage précisés dans la circulaire de programmation n° 2005-22 UHC/IUH2 du 17 mars 2005. En 2006, il convient de reconduire le dispositif mis en œuvre en 2005 et de poursuivre l'effort engagé pour la production annuelle de 1 000 logements prévue par l'article 4 de la convention Etat/UESL du 15 juillet 2004, en veillant à son articulation avec les programmes locaux de l'habitat (PLH) et au respect des normes d'habitabilité et d'occupation. La convention précitée a prévu pour ce programme expérimental une durée de trois ans sur la période 2005-2007, à l'issue de laquelle une évaluation sera effectuée en vue de son éventuelle reconduction au-delà de 2007.

#### *Saisonniers agricoles*

A la suite d'un rapport d'étude commandité par la DATAR et la MSA dressant en 2005 un état des lieux des conditions d'hébergement et de logement des saisonniers agricoles, souvent indignes, et faisant le point sur de premières expériences de production de logements à destination de ces publics, notamment dans le cadre d'OPAH, l'ANAH prévoit, en lien avec le ministère de l'agriculture, le lancement de 10 PIG expérimentaux visant à améliorer les conditions de logement des saisonniers agricoles et à dynamiser mais aussi donner un cadre partenarial à l'accompagnement des expériences locales.

Il vous est demandé d'accompagner et de soutenir ces démarches, qui n'ont pas vocation à être réduites à ces seuls PIG, tout en restant attentif, y compris dans le cadre d'expérimentations, au respect des normes minimales d'habitation en matière de décence, de salubrité, de qualité des logements offerts aux saisonniers du secteur agricole et de conditions d'occupation.

## **ANNEXE IV**

### **ÉLÉMENTS À FOURNIR À L'APPUI DES RAPPORTS TRIMESTRIELS**

Les rapports trimestriels rendront compte de l'état d'avancement et des perspectives de réalisation des programmes 12, 13 et 14 du Plan de cohésion sociale. Sans que cela constitue une limitation, les rapports aborderont au moins les points suivants :

#### **Le rapport au 15 avril 2006 présentera le bilan de l'année 2005 dans ses différentes composantes**

Il comprendra en complément des éléments fournis dans les états PR, le bilan d'utilisation des financements aidés, tant pour le parc public que pour le parc privé, par type de produits, par départements, et collectivités déléguées (bilan présenté au CRH). Il inclura aussi :

- un point spécifique sur les agréments PLS (étudiants, personnes âgées, logements ordinaires, par type d'opérateurs : organismes HLM, SEM, promoteurs, établissements prêteurs) voir tableau joint ;
- un point particulier sur les opérations financées au titre du plan de traitement des FTM (en distinguant les opérations financées sur le territoire de collectivités déléguées et de l'ANRU) ;
- un point sur la production de résidences sociales (FTM, jeunes travailleurs, maisons relais,...) ;
- un point sur les gens du voyage (réalisation des plans départementaux et perspectives de réalisations) ;
- pour le parc privé : le nombre de PIG et leurs modalités de mise en place.





locales										
	dont délégués									
	Crédit coopératif									
	dont délégués									
	Dexia									
	dont délégués									
	Crédit mutuel									
	dont délégués									
	CDC									
	dont délégués									
	CFF									
	dont délégués									
	Caisse d'épargne									
	dont délégués									
Autres*	Crédit agricole									
	dont délégués									
	Crédit coopératif									
	dont délégués									
	Dexia									
	dont délégués									
	Crédit mutuel									
	dont délégués									
Total régional										
* préciser la nature du maître d'ouvrage.										

## ANNEXE V

### REMONTÉES D'INFORMATIONS

Le dialogue de gestion entre la direction de programme et les responsables de BOP (DRE) d'une part, et entre ces derniers et les unités opérationnelles (DDE) d'autre part, doit permettre de clarifier à tous les niveaux les nouvelles marges de manœuvre mais aussi les nouvelles contraintes, de rendu compte notamment.

Ainsi, le suivi des programmes « Développement et amélioration de l'offre de logement » (DAOL) et « Accès au logement » (AAL) nécessite de s'appuyer sur des informations fiables, régulières et détaillées. Pour ce faire la DGUHC s'efforcera, d'une part, de rationaliser les enquêtes qu'elle doit effectuer auprès des services et, d'autre part, de donner accès (avec une cartographie associée) à tous les services aux informations fournies par chacun comme cela est déjà possible sur certaines thématiques (article 55, documents d'urbanisme...).

L'analyse des caractéristiques des opérations financées sur le programme DAOL, est fondamentale tant pour le directeur de programme que pour les responsables des BOP ou des unités opérationnelles. Tous les services devront utiliser le dispositif de recueil de données mis en place (Galion et formulaire Internet) dont les modalités pratiques ont été exposées dans la lettre du 30 janvier 2006 de la DGUHC. La liste des opérations financées intégrées dans l'Infocentre sera communiquée chaque mois aux services gestionnaires. Une nouvelle version de Galion est en préparation pour la gestion 2007 ; l'outil sera accessible par les DDE et les délégués directement à partir d'un poste connecté à Internet, et permettra à chaque service gestionnaire d'exporter directement la liste des opérations qu'il a financées avec leurs caractéristiques.

## ANNEXE VI

LISTE DES REPRÉSENTANTS RÉGIONAUX DE L'UESL  
POUR LE « 1 % RELANCE »

RÉGIONS	REPRÉSENTANT régional UESL	AUTRES REPRÉSENTANTS UESL aux réunions régionales
Alsace	- 1% Alsace Michel Thomas	- Multilogis - CIL de Mulhouse
Aquitaine	- CIL 47 Muriel Boulmier	- CILG - CIL des Landes - CIL du Béarn
Auvergne	- COLOC Gérard Lefevre	- LOGIL - CIPL de la Haute-Loire - CCI de Clermont-Ferrand
Basse-Normandie	- CILO Michel Renard	- COCIL - CIL 50
Bourgogne	- CILCO Régis Gallezot	- Gilgere centre Est - CIL de l'Yonne
Bretagne	- CIL habitat Ouest Daniel Guerin	- CILCA - CILCOB - CILA
Centre	- CIL pour l'Eure-et-Loir Daniel Toury	- CIC - CIL Val-de-Loire - CIL entreprises
Champagne-Ardenne	- Plurial Jacques Bride	- CILDA - CCI de Châlons-en-Champagne
Franche-Comté	- CIL 1 % Franche-Comté Christian Jeanblanc	- Comité du logement du Doubs - CIL du Jura
Haute-Normandie	- CILiance Jan-Luc Chroeder	- GILE - CIL de la région havraise
Ile-de-France	- Solendi Christian du Chatelier	- Cilgere Interentreprises - Astria - GIC
Languedoc-Roussillon	- CIL 34 Marc Chebanier	- CIL Languedoc-Roussillon
Limousin	- Habitat 1 % Limousin Jean-Yves Viau	- CILCO
Lorraine	- Cilgère Lorraine Hugues Durand	- Alliance 1 % logement - Cilest - CCI des Vosges
Midi-Pyrénées	- Interlogement Fabien Serieys	- CIL sud Massif central - CIL pyrénéen - Associl (81)
Nord - Pas-de-Calais	- CIL Habitat Bruno Cognat	- CIL Sud 59 - CIL 1 % Artois - GAL
Pays de la Loire	- CIL 49 Roland Coyard	- CIL Atlantique - CIL de la Sarthe - Covecol
Picardie	- CILOVA Yves-Marie Hervé	- CIL Unilogi - Gilsom
Poitou-Charentes	- CIL Horizon Alain Cecillon	- CIL Centre Atlantique CILV-CIRAL
Provence-Alpes-Côte d'Azur-Corse	- UNICIL Stéphane Bonnois	- Logiam - CILVAR - CIL Provence
	- CILSE	- EPERGOS

*NOTE (S) :*

- (1) Voir guide de l'ANAH « La prise en compte du parc privé dans les programmes locaux de l'habitat ».
- (2) Voir guide DGUHC « Prendre en compte le foncier dans un programme local de l'habitat »
- (3) Arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction des logements et des logements-foyers à usage locatif.