

La Défense, le 16 mai 2007

**Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale
et du logement**
à
à Mesdames et Messieurs les préfets de régions
et de départements

ministère
de l'Emploi,
de la Cohésion Sociale
et du Logement

direction générale
de l'Urbanisme
de l'Habitat
et de la Construction
service
de l'Habitat
sous-direction
des Interventions
Urbaines
et de l'Habitat
bureau
de la Programmation,
des politiques de l'habitat
et du renouvellement urbain

affaire suivie par : Richard MALLET - DGUHC-IUH2
tél. 01 40 81 94 16, fax 01 40 81 91 00
mél. Richard.Mallet@equipement.gouv.fr

Titre : Circulaire n° 2007-37 UHC/IUH2 du 16 mai 2007 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2007

Textes sources :

Textes abrogés :

Textes modifiés : Circulaire n° 2006-13 UHC/IUH2 du 1^{er} 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

N° NOR : SOC/U/07/10672/C
N° circulaire : 2007-37
Mots-clés : Programmation, aide à la pierre et plan de cohésion sociale

Réf. classement :

Publication : B.O. J.O.

DESTINATAIRES :

DESTINATAIRES	Préf dépt	Préf rég	DDE	DRE	CETE	CIFP	ANRU	ANAH	ANPEEC	DAF
P/attribution	x	x	x	x						
P/information					x	x	x	x	x	x

DESTINATAIRES	DGPA	DGUHC	SGGOU	CGLLS	DRAST	DIDOL	CGPC	MILOS	DGPA/ SG	CILPI
P/attribution		x								
P/information	x		x	x	x	x	x	x	x	X

Circulaire n° 2007-37 UHC/IUH2 du 16 mai 2007 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2007

NOR : SOC/U/07/10672/C

La présente circulaire définit les priorités qui devront guider votre action en 2007, en complément des orientations de la circulaire de programmation de 2006 qui conservent leur pleine actualité.

I.- Développer et améliorer l'offre de logement :

Le bilan de l'année 2006 se traduit par des résultats très positifs pour le logement social et la production de logements privés à loyer maîtrisé :

- près de 103 000 logements locatifs sociaux ont été financés (7 700 PLAI, 51 100 PLUS, 33 000 PLS, 4 500 PLS Foncière ainsi que 6 600 PLUS et PLAI au titre de la reconstitution de l'offre ANRU),
- 38 600 logements à loyers maîtrisés ont été financés et 10 000 sorties de vacance avec une aide de l'Anah.

Ces résultats sont le fruit de la mobilisation de tous les acteurs que vous avez su organiser autour des services de l'État. **Je vous demande de poursuivre et d'amplifier cette mobilisation pour 2007.**

Dans leur grande majorité, les collectivités à qui vous avez délégué la compétence d'attribution des aides à la pierre ont rempli leurs objectifs et ont permis d'accroître la mobilisation des partenaires locaux. Je vous demande de **poursuivre l'instruction des nouvelles délégations, d'accompagner les délégataires dans la mise en œuvre des conventions** et, enfin, de **veiller à la signature sans délai de l'avenant annuel** des conventions de délégation existantes permettant la mise en place des moyens nécessaires à la délégation 2007 sur la base de la reconduction des objectifs 2006.

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale rehausse les objectifs et les moyens du Plan de cohésion sociale, avec, pour 2007, des objectifs portés à 80 000 PLUS et PLAI (contre 63 000 en 2006) dont 20 000 PLAI. **La déclinaison de ces nouveaux objectifs et des moyens correspondants sera faite prochainement** et donnera lieu à des avenants spécifiques ultérieurs avec les délégataires des aides à la pierre. De même, ces nouveaux objectifs devront être négociés avec les bailleurs locatifs sociaux dans le cadre des accords régionaux et contrats d'objectifs.

Compte tenu des nouvelles obligations relatives aux programmes locaux de l'habitat (PLH), **vous ferez le point avec les collectivités concernées par des PLH à élaborer ou à mettre en conformité** (cf Annexe 1).

Concernant le parc privé, le budget 2007 de l'ANAH qui s'élève à 577 M€ (le plus élevé jamais adopté depuis la création de l'ANAH) doit vous permettre de **développer l'offre de logements à loyers maîtrisés, remettre sur le marché des logements vacants et lutter contre l'habitat indigne**, avec le souci de faciliter l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement et promouvoir le développement durable. Un programme de 50 M€ est réservé pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées. En outre, la mise en place du conventionnement sans travaux contribuera au développement de l'offre locative sociale et à la réussite du plan de cohésion sociale.

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a créé de nouveaux outils pour développer la construction qui ne semblent pas assez connus des acteurs locaux. Les textes d'application étant pour la plupart publiés ou sur le point de l'être, **il convient de mener une action d'explication approfondie de ces nouveaux dispositifs** pour en assurer le plein effet.

L'accession sociale à la propriété bénéficie de nouveaux moyens (Prêt à 0 % majoré, TVA à 5,5 % en zone de rénovation urbaine (voir annexe III), acquisition différée du foncier, PSLA) pour permettre à ceux qui le souhaitent d'accéder à la propriété. Il convient de **mobiliser les acteurs locaux pour mettre en place et développer ces nouveaux outils**.

Pour faciliter la mise en œuvre des mesures de la loi ENL et de celles relatives à l'accession sociale, vous pourrez avantageusement vous appuyer sur les ADIL.

Le développement de l'offre de logement passe par la mise à disposition de foncier aménagé et la mise en conformité des documents d'urbanisme. Vous vous reporterez aux dispositions de la circulaire du 17 février 2006 qui précise le rôle de l'État pour favoriser la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme et aux instruments incitatifs mis en place par la loi ENL (d'urbanisme et d'ordre fiscal). L'État doit par ailleurs être exemplaire en mobilisant son propre patrimoine foncier. **Vous veillerez à la mise en œuvre du programme de vente des terrains publics en liaison avec le délégué à l'action foncière.**

Vous vous appuyerez en tant que de besoin sur le délégué interministériel au développement de l'offre de logements pour faire aboutir les dossiers difficiles présentant des enjeux importants.

II.- Renforcer l'accès au logement et préparer le droit au logement opposable :

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 institue le droit au logement opposable : le recours amiable est ouvert sans délai et le recours contentieux est ouvert à compter du 1^{er} décembre 2008 pour les demandeurs prioritaires de logement visés au deuxième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du CCH et, à compter du 1^{er} janvier 2012, pour les autres demandeurs de logement social qui n'ont pas reçu de réponse adaptée dans un délai déterminé dans chaque département par arrêté du préfet. **Il convient de préparer dès à présent l'entrée en vigueur de ce droit.**

La loi prévoit le financement de 20 000 PLAI dès 2007, soit plus de 12 000 en sus de ceux qui ont été financés en 2006. Sans attendre la répartition de ces nouveaux objectifs, **il vous est demandé de procéder à un état des lieux des logements financés en PLAI (ordinaires ou en structures collectives) dans votre département et des besoins non satisfaits. Dans le parc privé, l'objectif de production de 4 000 logements à conventionnement très social correspond à un doublement de la production** de ces logements par rapport à 2006.

La mise en œuvre du droit au logement opposable repose sur l'État. Ceci justifie de **procéder rapidement à un inventaire de vos droits de réservation et de vos modalités d'utilisation du contingent préfectoral**, en particulier dans les logements financés en PLAI.

Au regard d'une demande potentielle qu'il vous revient d'apprécier compte tenu de tous les éléments dont vous disposez, notamment en provenance des PDALPD, il s'agit en effet d'estimer si les droits de réservation du préfet doivent correspondre à une gestion précise et individualisée des logements concernés ou si les accords existants avec les bailleurs sociaux sont susceptibles de répondre à cette demande, ce qui peut être le cas lorsque le marché du logement n'est pas tendu. L'État étant responsable, vous êtes les mieux à même d'estimer les moyens et les dispositifs à mettre en œuvre compte tenu des objectifs poursuivis qui sont maintenant clairement exposés dans la loi.

Conformément à l'article 7 de la loi, **une commission de médiation** devra être créée dans chaque département avant le 1^{er} janvier 2008 (décret en cours de préparation). En outre, le comité responsable du plan départemental pour le logement des populations défavorisées peut décider de la création **d'une commission spécialisée de coordination de prévention des expulsions locatives** (décret à paraître prochainement).

Il vous appartient de veiller au développement de capacités nouvelles dans les structures collectives, en **particulier les résidences sociales, les maisons-relais, les résidences d'accueil et les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS)** dont la définition a été introduite par l'article 73 de la loi ENL.

Enfin, l'État a décidé la création avec les partenaires sociaux d'un **dispositif de garantie universelle des risques locatifs (Pass GRL) dont il convient de veiller à la mise en place** sans délai pour faciliter l'accès au logement de tous les ménages.

III.- La rénovation urbaine :

La directive du 8 février 2007 vous a précisé les modalités d'implication des DRE et des DDE en matière de renouvellement urbain et les attentes en matière de qualité urbaine des projets.

J'attire votre attention sur **le nouveau règlement général de l'ANRU** du 20 mars 2007, publié le 3 avril 2007, qui clarifie les conditions d'octroi des subventions PLUS-CD pour la reconstitution de l'offre et qui renforce les modalités de suivi du relogement en réaffirmant l'engagement des bailleurs sociaux à assurer des programmes de relogement de qualité (réponse aux besoins et capacités financières des ménages concernés).

La rénovation urbaine des quartiers anciens situés sur les territoires ANRU devra faire l'objet d'une réflexion avec les collectivités locales pour définir une stratégie d'action globale en matière de renouvellement urbain.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de la circulaire du 24 mai 2006 relative à l'élaboration des contrats urbains de cohésion sociale (CUCS), le volet habitat et cadre de vie de ces contrats doit comporter des actions de gestion urbaine de proximité. **Un programme de gestion urbaine de proximité doit être élaboré immédiatement dans les ZUS de plus de 500 logements, qu'elles soient inscrites ou non dans le Programme national de rénovation urbaine (PNRU).** Cette mesure pourra être étendue à l'ensemble des quartiers prioritaires faisant l'objet d'un CUCS.

IV.- Prendre en compte le développement durable :

Vous inciterez à **la prise en compte 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. **Ceci doit permettre à la fois de réduire les charges des immeubles d'habitation et de préserver l'environnement.**

Les nouvelles règles applicables en matière d'accessibilité nécessitent une implication des services pour expliquer cette réforme, la mettre en place et s'assurer de la vigilance des maîtres d'ouvrage quant au respect de la nouvelle réglementation dans les opérations que vous financez.

*
* *

Je vous demande de transmettre cette circulaire pour information aux délégataires avec lesquels vous avez signé une convention de délégation. Je vous engage à réunir les délégataires de votre région pour étudier comment les orientations présentées dans le présent document seront mises en œuvre sur leur propre territoire.

Pour le Ministre et par délégation,
Le Directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction

Alain LECOMTE

Annexes à la circulaire de programmation 2007

- Annexe I : Le programme local de l'habitat**
- Annexe II : Principes généraux de financement**
- Annexe III : L'accession sociale à la propriété**
- Annexe IV : Logement des personnes défavorisées ou rencontrant des difficultés spécifiques d'accès au logement**
- Annexe V : L'accueil et l'habitat des gens du voyage**
- Annexe VI : Qualité de la construction et développement durable**
- Annexe VII : Lutte contre l'habitat indigne**
- Annexe VIII : Eléments à fournir à l'appui des rapports trimestriels**

Annexe I

Le programme local de l'habitat

Pour mémoire : La loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (article 68) a instauré un plan départemental de l'habitat (PDH) dans chaque département. La circulaire n° 2007-32 du 2 mai 2007 présente les objectifs, les modalités d'élaboration et le contenu de ce dispositif.

Le Programme local de l'habitat support des politiques locales de l'habitat :

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) connaissent aujourd'hui un nouvel essor. Leur contenu a été précisé et renforcé par la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 et par le décret du 4 avril 2005 relatif aux programmes locaux de l'habitat. De plus, la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 (article 3) rend obligatoire l'élaboration du PLH pour les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes, compétentes en matière d'habitat, de plus de 50 000 habitants comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Ainsi, le PLH constitue le document de référence des politiques locales de l'habitat et son articulation avec les documents de planification et d'aménagement (SCOT/PLU) est indispensable.

Vous prendrez l'attache des EPCI qui ont obligation d'élaborer un PLH pour qu'ils engagent la procédure de manière à ce que ces PLH soient adoptés avant le 13 juillet 2009, délai fixé par la loi.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur la nécessité de vérifier la situation des PLH dans votre département au regard de leur conformité avec les dernières dispositions législatives et réglementaires. A cet effet, vous veillerez à ce que les PLH adoptés avant la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales d'une durée de 5 ans et comportant une convention post-PLH ont bien fait l'objet d'une nouvelle délibération pour être ré-engagés selon les nouvelles dispositions, a fortiori dans les départements délégataires où cette convention n'a plus de raison d'être.

Par ailleurs, vous vous assurerez que les PLH engagés par les EPCI délégataires pour une durée de 3 ans seront adoptés dans les délais requis, condition pour conserver la délégation de compétence et signer une convention de 6 ans.

Le programme d'actions du PLH et sa déclinaison territorialisée servent désormais d'armature aux conventions de délégations des EPCI et sont pris en compte dans les conventions de délégation des départements.

De plus, le législateur a souhaité donner aux EPCI compétents en matière d'habitat qui le souhaitent et qui disposent d'un PLH, une certaine maîtrise des attributions de logements locatifs sociaux en instituant les accords collectifs intercommunaux.

Bien que l'élaboration des PLH incombe aux établissements publics de coopération intercommunale, l'Etat est garant de la prise en compte des enjeux des politiques nationales et de leur traduction au niveau local. Cette responsabilité est notamment exercée dans le cadre du « porter à connaissance » et de « l'association » à l'élaboration du PLH, ainsi que lorsque « l'avis de l'Etat » est donné sur le projet du PLH arrêté par l'EPCI.

Le « porter à connaissance » :

Le « porter à connaissance » est pour l'Etat l'élément déterminant de la procédure, il initie l'association de l'Etat à l'élaboration du PLH. Le porter à connaissance :

- **c'est évidemment un rappel de la loi, des règlements à appliquer, des documents à prendre en compte ;**

A cet effet, vous veillerez à ce que les dernières dispositions législatives soient intégrées dans les PLH en cours d'élaboration ou provoquent dans certains cas une modification du PLH lorsqu'il a été adopté. Il s'agit notamment des dispositions :

- o concernant les communes déficitaires en logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du CCH,
 - d'une part l'article 65 de la loi ENL qui prévoit que le PLH peut répartir entre les communes membres de l'EPCI les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux des communes déficitaires au sens de l'article L. 302-5 du CCH. Cette disposition n'exonère en aucune façon ces communes du prélèvement prévu à l'article L. 302-7, mais elle permet de définir des obligations moindres pour ces communes à la condition que les obligations restantes soient réparties sur d'autres communes de l'EPCI avec leur accord. L'application de cette disposition permet d'étaler dans le temps la réalisation des obligations des communes déficitaires.
 - d'autre part, l'article 11 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable élargit le champ d'application de l'article L. 302-5 aux communes membres d'un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants [285 nouvelles communes sont concernées à ce titre (dont 38 dans les DOM)].
 - o Concernant la réforme du dispositif des suppléments de loyers de solidarité : l'article 71 de la loi ENL précise d'une part, que le PLH peut déterminer des zones géographiques ou des quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en oeuvre, et d'autre part, que le PLH peut déroger au droit commun qui prévoit que le montant du SLS est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer et porter la part des ressources ci-dessus mentionnée jusqu'à 35 %.
- **mais c'est aussi un discours stratégique, établi sur la base d'un pré-diagnostic, soulignant les enjeux prioritaires pour l'Etat sur le territoire.**

A cet effet, vous inciterez les EPCI à énoncer dans les PLH, les principes et les actions retenus pour permettre en fonction du contexte local et dans le respect des objectifs de mixité sociale et urbaine dans l'habitat, de gestion économe de l'espace et de cohérence avec l'offre de transport en commun, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements :

- Une offre locative publique en complémentarité d'une offre locative privée à loyer conventionné ;
- La promotion de l'accession sociale à la propriété et de la location accession, dispositif sécurisant les ménages les plus modestes dans leur parcours d'accession à la propriété, comme éléments du parcours résidentiel, notamment dans les quartiers faisant l'objet d'un projet de rénovation urbaine.

Lorsqu'un projet de rénovation urbaine existe sur le territoire de l'EPCI vous inciterez celui-ci à intégrer ce projet dans le programme local de l'habitat, de manière à ce que les objectifs de reconstitution de l'offre viennent en complément de ceux du développement de l'offre.

Vous veillerez également à ce que les PLH intègrent un volet foncier permettant de renforcer leur aspect opérationnel.

Vous veillerez, enfin à ce que le PLH identifie dans son diagnostic les situations d'habitat indigne et de copropriétés dégradées, comme le préconise l'article 43 de la loi portant engagement national pour le logement.

*
* *

Compte tenu du délai qui vous est imparti pour produire le « porter à connaissance », trois mois à compter de la délibération par laquelle **l'EPCI engage la procédure d'élaboration du PLH ou décide de reprendre son PLH existant pour le rendre compatible avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires**, une organisation préalable des services de l'Etat en matière de connaissance des territoires et de connaissance des documents d'urbanismes existants, est nécessaire.

Annexe II

Principes généraux de financement

➤ Conditions de financement du logement social

Les taux plafonds de subvention applicables sont inchangés par rapport à ceux de 2006.

Les dispositions de la circulaire de programmation pour 2006 du 1^{er} mars 2006 restent d'actualité et notamment celles relatives au financement à titre exceptionnel sur crédits de droit commun de certaines opérations dans le champ d'intervention de l'ANRU répondant uniquement à un besoin spécifique d'offre nouvelle.

➤ Elargissement des financements PLUS aux collectivités territoriales et aux organismes agréés

L'article R.. 331-14 du CCH, modifié par le décret du 5 janvier 2007, permet désormais aux collectivités territoriales d'avoir accès aux financements PLUS pour réaliser des opérations de construction dès lors qu'aucun organisme d'HLM ou SEM n'est en mesure d'intervenir sur leur territoire et à condition que lesdites collectivités ou groupements ne soient pas délégataires des aides à la pierre. Ces conditions concernent également l'octroi des financements PLAI pour les opérations de construction neuve réalisées par ces collectivités.

Ce même article a permis également l'élargissement des financements PLUS aux organismes agréés à la condition qu'ils soient réalisés dans les opérations comprenant majoritairement des logements destinés à accueillir des personnes défavorisées financés à l'aide de PLAI.

➤ Objectifs régionaux de production pour le parc public

Pour la programmation 2007, le principe avait été retenu de ne pas modifier dans un premier temps les objectifs régionaux de production pour le parc public lors des notifications faites au titre de l'année 2007 (cf. lettre aux préfets de région du 25 octobre 2006), ceux-ci ayant servi de base à la négociation des délégations de compétence en 2006.

Une réflexion a été engagée avec les DRE pour que ces objectifs soient ajustés en 2008 et 2009 à partir d'éléments actualisés, tant en ce qui concerne les projections d'évolution démographique de l'INSEE, que l'appréciation de la tension locative et des besoins en logement. Cette réflexion s'appuiera sur une étude conduite actuellement sur « l'évaluation des besoins en logements et la répartition de l'offre nouvelle de logements sociaux en France métropolitaine ».

L'augmentation des objectifs inscrits dans la loi du 5 mars 2007 fera l'objet d'une programmation spécifique.

➤ Prendre en compte et optimiser la complémentarité parc public - parc privé

Vous rechercherez autant que possible une optimisation de la programmation des aides au logement entre le parc public et le parc privé, sur la base des diagnostics de territoire et des programmes d'actions des PLH. Vous veillerez ainsi à articuler la répartition infra-régionale des crédits entre le parc public et le parc privé, selon les besoins en offre nouvelle de logement (en locatif et accession) par territoire, les loyers pratiqués et la capacité des marchés locaux à produire des logements privés à loyer conventionné (en zone tendue, moyennement tendue et détendue).

Cette optimisation dans l'utilisation des dotations, qui doit se traduire notamment dans la détermination d'objectifs départementaux du volet parc privé du PCS, doit être renforcée par une concertation accrue avec les délégataires, relayée par les services habitat des DDE et les délégations locales de l'Anah. Les programmes annuels d'actions "parc privé" approuvés par la CAH et les CLAH doivent servir de support à la définition de ces objectifs, au regard de la situation des marchés et des actions à mettre en place pour les atteindre.

Conformément aux priorités rappelées dans la circulaire du 10 janvier 2007 relative à la programmation de l'action et des crédits de l'Anah en 2007, vous privilégieriez toutes actions susceptibles :

- d'une part de développer, dans le cadre de la poursuite du plan de cohésion sociale, l'offre de logements à loyer maîtrisé, notamment à loyer social et très social, dans les zones tendues, par l'accroissement du conventionnement avec et sans travaux et la mobilisation des logements vacants,
- d'autre part de contribuer activement à la lutte contre l'habitat indigne, par l'intégration dans les OPAH ou PIG de programmes d'actions bien identifiés, de nature à améliorer sensiblement les résultats obtenus, notamment au regard des difficultés rencontrées pour traiter l'insalubrité des logements occupés par leur propriétaire,
- enfin de faciliter l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement, en particulier pour les propriétaires occupants modestes et de promouvoir le développement durable dans le logement par la réalisation de travaux économes en énergie.

➤ **PLS « Foncière »**

La convention Etat/UESL du 22 mai 2006 et l'article 102 de la loi ENL adaptent les règles de fonctionnement de la « Foncière logement » pour ce qui concerne l'octroi des PLS :

- suppression de l'obligation de contracter un prêt symbolique de 1 000 € par opération auprès de la CDC,
- suppression de la procédure d'agrément à laquelle doivent se substituer des modalités spécifiques de concertation avec les DDE et les délégataires pour la programmation des opérations.

➤ **PLS**

Possibilité pour l'établissement distribuant le PLS d'octroyer un prêt complémentaire

Le décret n° 2006-1522 du 4 décembre 2006 (paru au JO du 6 décembre 2006) modifie l'article R. 331-20 du code de la construction et de l'habitation relatif aux prêts locatifs sociaux (PLS). Il lève l'interdiction faite à un établissement de crédit qui accorde un PLS à un bailleur de lui proposer également un prêt complémentaire sur financement libre. Jusqu'à présent, seul un autre établissement de crédit que celui ayant accordé le PLS pouvait accorder un prêt complémentaire sur financement libre, ce qui, en pratique, réduisait très sérieusement la possibilité de prêt complémentaire.

Cette mesure permettra aux établissements de crédit de proposer aux bailleurs qui le souhaitent des prêts complémentaires mieux adaptés à leur situation notamment en termes de profil d'amortissement, de fixation du taux d'intérêt et, le cas échéant, de modalités de révision du taux et d'indice de référence.

La quotité minimale du PLS demeure toutefois fixée à 50 % du prix de revient de l'opération, en application du I du même article.

Adjudication du 30 mars 2007

Les taux et les enveloppes issus de l'adjudication du 30 mars 2007 et de la fixation des conditions relatives aux enveloppes réservataires de la Caisse des dépôts et consignations sont les suivants :

Etablissement distributeur	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales	Taux pour les autres emprunteurs personnes physiques
CDC	600	3,88%*	---	---
Crédit Agricole	200	3,88%	De 3,88 à 4,13%	De 3,88 à 4,18%
Dexia	1360	3,88%	De 3,88 à 4,13%	De 3,88 à 4,18%
Crédit Foncier de France – Caisse Nationale des Caisses d'Epargne	810	3,88%	De 3,88 à 4,13%	De 3,88 à 4,18%
Crédit Mutuel - CIC	200	3,88%	De 3,88 à 4,13%	De 3,88 à 4,18%
Crédit Coopératif	30	3,88%	De 3,88 à 4,13%	De 3,88 à 4,18%
Total	3200			

* pour les seuls organismes HLM et SEM de logement social.

Les taux de ces prêts sont indexés sur le taux du livret A et sont donnés pour un livret A à 2,75%.

Usufruit

Il est possible pour les bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention d'usufruit prévue par l'article 42 de la loi ENL d'acquiescer l'usufruit d'un logement qu'ils proposeront à la location pendant une durée de 15 ans. Les bailleurs sociaux peuvent dans ce cas mobiliser des prêts locatifs sociaux (PLS). (cf. circulaire n° 2007-27 du 17 avril 2007)

➤ Surcharge foncière

Dans la répartition régionale des enveloppes « surcharge foncière », il a été tenu compte pour partie du nouveau zonage B1 et B2 qui reflète plus finement la tension locative au sein de la zone B (arrêté du 10 août 2006) introduit par l'article 40 de la loi ENL du 13 juillet 2006, par analogie à l'offre locative privée à loyer modéré.

➤ Transfert de patrimoine :

Les dispositions des circulaires de programmation précédentes restent applicables.

Toutefois, afin de maintenir la nature et l'occupation sociales de logements appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), un dispositif de rachat par les bailleurs sociaux de ces logements est mis en place à titre temporaire.

Le décret n° 2007-896 du 15 mai 2007 prévoit que pour réaliser ces rachats de patrimoine, les bailleurs pourront obtenir des prêts locatifs sociaux (PLS) avec une quotité de prêt qui peut être inférieure à 30 % du prix de revient de l'opération.

Des conditions d'occupation plus sociales que celles appliquées aux logements PLS « ordinaires » sont prévues. Ces conditions font l'objet d'une convention entre l'Etat ou le délégataire, l'organisme HLM ou SEM acquéreur et la commune : au moins un tiers des logements doit être occupé par des ménages sous plafonds de ressources PLAI, au plus un tiers par des ménages dont les ressources sont comprises entre les plafonds PLUS et PLS et le reste par des ménages sous plafonds PLUS.

➤ **Améliorer le parc existant :**

• **Connaître les besoins en réhabilitation :**

L'Etat s'est engagé vis-à-vis des organisations de bailleurs sociaux à financer 40 000 PALULOS pendant la durée du plan de cohésion sociale.

En 2005, 57 600 PALULOS ont été financées et 47 800 en 2006. Les engagements de l'Etat ont donc été tenus. Il en sera de même en 2007.

Le dernier exercice de programmation des enveloppes régionales 2007 a confirmé, toutefois, la nécessité d'une meilleure visibilité sur les besoins en réhabilitation. Si quelques régions se sont engagées dans des études communes avec les instances représentatives des bailleurs pour une évaluation consensuelle des besoins, ces études doivent être généralisées pour toutes les régions.

Je vous rappelle les termes des accords conclus avec l'USH et la fédération des SEM sur la quantification de 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 plans stratégiques de patrimoine (PSP) de chaque organisme ou SEM* ».

Ainsi, comme en 2006, je vous demande de n'accorder aucune subvention PALULOS aux organismes qui ne se sont pas engagés dans l'élaboration de leur PSP, ou qui refusent de vous le communiquer.

Vous mobiliserez et renforcerez les compétences du niveau régional pour assurer un meilleur suivi :

- du plan de traitement des FTM,
- des organismes en difficulté engagés dans un plan de redressement élaboré sous l'égide de la CGLLS, en vous rappelant l'importance du respect des engagements de l'Etat dans les protocoles CGLLS sur les réhabilitations.

• **Abattement TFPB :**

L'article 33 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale a aménagé le régime d'abattement de la TFPB consenti aux bailleurs sociaux pour les logements situés en ZUS.

Afin d'octroyer un délai de deux années supplémentaires pour permettre aux bailleurs sociaux de signer des conventions globales de patrimoine, l'abattement a été prorogé jusqu'en 2009 pour les logements ayant fait l'objet d'une **convention TFPB conclue ou renouvelée en 2007** passée en application de l'article 1388 bis II du Code Général des impôts.

Cette disposition permet donc, d'une part, aux bailleurs n'ayant pas encore conclu une telle convention TFPB de le faire et, d'autre part, de renouveler les conventions existantes qui ont fait

l'objet d'un avenant ou d'une prolongation pour 2007. Sur ce dernier point, étant donné les délais, il vous avait été demandé en octobre 2006 que des avenants a minima soient signés avant le 31 décembre 2006 pour que l'abattement soit possible jusqu'en 2007 (article 92 III de la loi de programmation pour la Cohésion Sociale). Le texte de la loi impose qu'un bilan soit effectué par les organismes concernés en liaison avec vous afin de pouvoir conclure ou renouveler une convention en 2007. Ce bilan quantitatif et qualitatif sur la réalisation des actions prévues dans lesdites conventions doit être spécifiquement mené au cours de cette année, en associant les bailleurs et les collectivités locales concernées. Il vous permettra d'entamer dans de bonnes conditions les négociations que vous mènerez avec les bailleurs sociaux qui souhaiteront signer avec l'Etat une convention globale de patrimoine.

En effet, la convention globale de patrimoine comporte notamment **les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires** et le décret n° 2007-316 du 8 mars 2007 relatif aux conventions globales de patrimoine précise en son article 1^{er} (article R. 445-5 nouveau du CCH) que ces engagements sur la qualité de service font l'objet d'une concertation avec les représentants des locataires et **portent sur les objectifs précis à atteindre et, pour les immeubles et ensembles immobiliers situés dans les ZUS, détaillent les actions à mener par l'organisme d'HLM en vue d'améliorer l'entretien et la gestion.**

Il est donc nécessaire d'aller au-delà d'un simple avenant de prolongation des actions précédemment envisagées.

Par ailleurs, pour les logements qui feront l'objet d'une convention globale de patrimoine, l'abattement sera accordé sur toute la durée du programme national de rénovation urbaine, soit jusqu'en 2013.

Enfin, je vous informe qu'un « document de référence » explicitant les textes législatifs et réglementaires relatifs au conventionnement global a été élaboré conjointement avec l'USH ; ce document fera l'objet d'un « flash DGUHC » qui indiquera sa disponibilité sur le site intranet.

• **Financement des opérations RHI :**

Il est rappelé que sont mobilisées sur les crédits de droit commun, les opérations de construction et d'acquisition amélioration relevant de la mise en œuvre des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) situées dans les territoires d'intervention de l'ANRU.

• **Financement des opérations de démolition (hors ANRU) :**

La convention du 22 mai 2006 relative à l'intervention du 1% logement dans la politique de rénovation urbaine et portant modification des conventions des 11 octobre 2001, 11 décembre 2001 et 10 septembre 2003 a prévu la poursuite, par le 1% logement, des financements des opérations de démolition de logements sociaux ou de copropriétés dégradées en plan de sauvegarde, sur des opérations hors champs d'intervention de l'ANRU à hauteur maximum de 5 M€ par an. Les modalités de mise en œuvre de cette enveloppe financière ont été validées par le Conseil d'administration de l'UESL lors de sa séance du 22 novembre 2006 et sont précisées dans une recommandation de la même date.

Pour la démolition des logements locatifs sociaux, le montant de la subvention du 1% logement est inchangé et est de **2 € pour 5 €** de crédit Etat. Les subventions du 1% logement sont versées de manière déconcentrée au niveau de chaque département par un CIL/CCI « relais départemental » désigné par l'UESL.

De même que pour les subventions PALULOS, je vous demande de n'accorder aucune subvention démolition aux organismes qui ne se sont pas engagés dans l'élaboration de leur PSP, ou qui refusent de vous le communiquer.

Pour la démolition des copropriétés, l'intervention du 1% logement, qui doit être associée à une participation des collectivités locales, a pour objet de faciliter le montage d'opérations exemplaires en subventionnant le déficit du bilan économique prévisionnel de l'opération. Le taux maximum de subvention est de 50 %. Il peut être porté à 70 % au vu de la situation financière des collectivités locales et des difficultés techniques et sociales particulières de l'opération.

Les dossiers doivent être élaborés en concertation entre l'Etat, les collectivités locales concernées, les représentants habilités de la copropriété, l'opérateur et les CIL/CCI. Les demandes de subvention font alors l'objet d'un dossier présenté par la commune ou l'EPCI sur lequel se trouve la copropriété et sont examinées conjointement par l'UESL et la DGUHC. La décision de l'UESL est notifiée au CIL/CCI, qui a cosigné le dossier de demande, et la subvention versée ensuite de manière déconcentrée par ce CIL/CCI. La DDE et, le cas échéant, le délégataire sont informés par l'UESL de cette décision.

➤ **Décompte des logements en structures collectives et populations spécifiques**

Les crédits votés sur le budget du ministère du logement dans le cadre du programme « développement et amélioration de l'offre de logements » sont destinés à financer des logements constituant la **résidence principale** des personnes, obéissant à des normes dimensionnelles et où un loyer ou une redevance est établi. Des catégories spécifiques de population (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants) nécessitent parfois une adaptation de cette offre de logements. Certaines prestations habituellement offertes à l'intérieur du logement peuvent être offertes sous formes de services collectifs dans certaines conditions, la cuisine notamment.

Chaque logement respectant ces normes doit donc être décompté pour un logement lors de la saisie des données dans l'infocentre. C'est ce nombre qui est reporté dans les états de suivi (tableaux de bord du PCS, bilan des délégations...).

Cette règle de décompte des logements financés doit être totalement distinguée de celle qui régit le décompte des agréments. Cette dernière permet à un gestionnaire de comptabiliser un seul agrément sur l'enveloppe d'agréments qui lui a été attribuée pour deux logements financés en PLS, lorsqu'il s'agit de PLS destinés à des étudiants ou à des logements foyers pour personnes âgées ou handicapées. Cette règle qui vise à une gestion optimale des enveloppes d'agréments de PLS, repose sur le constat d'un montant moyen de prêt PLS mobilisé pour ces logements plus faible que dans le cas d'un PLS « classique ». Il s'agit d'une faculté offerte afin d'optimiser les enveloppes réparties entre les différents décideurs, chacun étant libre d'utiliser cette faculté à sa convenance.

Modalités de décompte des logements produits dans le cadre de structures collectives :

Type de structure	Nombre de logements à prendre en compte dans les statistiques (prévision et production)	Modalités de financement de la production nouvelle (Flux) - note 6		L'inventaire "loi SRU" porte sur le stock - note 1
1) Logements-foyers au sens de l'article R. 351-55 du CCH				
Logements foyers pour personnes âgées ou handicapées	un pour un (note 2)	PLS, PLUS exceptionnellement	EHPA, EHPAD, Foyers d'hébergement; Financement en PLS. Le PLUS doit être réservé à la production de logements familiaux du PCS (circulaire du 17 mars 2005)	si logement autonome, un pour un, sinon un logement pour trois lits ou places :R.302-14 B 4° du CCH (cf. note 3)
Foyers pour jeunes travailleurs et foyers de travailleurs migrants (qui n'ont pas encore fait l'objet d'un changement de statut en résidence sociale)	sans objet, toute production nouvelle pour ces publics étant obligatoirement en résidence sociale			si logement autonome, un pour un, sinon un logement pour trois lits ou places: R.302-14 B 4° du CCH
Résidences sociales (y compris foyers pour jeunes travailleurs et foyers de travailleurs migrants ayant fait l'objet d'un changement de statut en RS)	un pour un (note 4)	PLA I, PLUS	Résidences sociales (y compris maisons relais et pensions de famille); Favoriser le PLA I (structures destinées au public loi de 90). Des opérations en PLUS ou mixtes peuvent être envisagées pour les RS selon le type de personnes accueillies (note 7).	si logement autonome, un pour un, sinon un logement pour trois lits ou places: R.302-14 B 4° du CCH
2) Logements destinés à loger des étudiants				
Logements étudiant	un pour un	PLS (note 5)	Il s'agira dans tous les cas de logement autonome.	un pour un
3) Logements destinés à loger des travailleurs saisonniers				
Logements des saisonniers	un pour un	PLS ou PLUS (note 8)	Il s'agira dans tous les cas de logement autonome.	un pour un
4) CHRS, y compris les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)				
CHRS (y compris CADA)	Des places d'hébergement dans ces types de structure ne sont pas finançables sur les crédits logement			un logement décompté pour trois lits ou places (article R.302-14 B 4° du CCH) du CCH)

(1) Il faut rappeler que l'inventaire des logements locatifs sociaux dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU porte sur le stock des LLS existants qui comporte des logements en hébergement collectif parfois éloignés des normes actuelles. C'est pour cette raison que ces logements sont décomptés à hauteur d'un logement pour trois lits ou places. Par contre, toute offre nouvelle de logements doit obligatoirement aboutir à la production de logements conformes aux normes actuelles (CCH, arrêté du 10 juin 1996) et qui constitue la résidence privative de ses occupants

(2) Les normes minimales d'habitabilité sont définies notamment aux articles [R.111-1](#), [R.111-2](#) et [R.111-3](#) du CCH. Des dispositions spécifiques sont applicables aux logements-foyer: elles sont décrites à l'annexe III de [l'arrêté du 10 juin 1996](#). Les logements réalisés dans les foyers pour personnes âgées ou handicapées doivent avoir une surface habitable d'au moins 20 m² et l'équipement sanitaire. (cf. II de l'annexe III).

Il s'agit donc au minimum de logements comportant une salle de bain et des toilettes (cf. arrêté du 10 juin 1996 – annexe III – 1.3), le coin cuisine n'étant pas obligatoire lorsque les prestations de repas sont assurées par le foyer.

(3) Uniquement pour le décompte SRU (selon les dispositions de l'article L.302-5 4° du CCH), les chambres occupées par des personnes handicapées mentales sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un des trois éléments de confort mentionnés à l'article R.111-3 du CCH

(4) Dans certains cas exceptionnels, par exemple en acquisition-amélioration, il peut arriver que des logements en résidence sociale hébergent plusieurs occupants dans une même pièce (cf. l'annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 - § 1.2). Même dans ce cas, ils seront décomptés comme un logement.

(5) La circulaire de programmation pour 2005 (annexe II) demande aux services de l'Etat de financer les logements pour les étudiants en PLS. En effet, les simulations effectuées par la DGUHC montrent que les loyers du PLS sont compatibles avec les loyers plafonds de l'APL pour des logements de petite taille (type studios). En terme de dépense nette de logement (loyer brut - APL), le recours au financement PLUS n'apporterait aucun avantage supplémentaire à l'étudiant.

(6) Les autorités (DDE ou délégataires) chargées d'accorder des décisions de financement en PLS pour les foyers de personnes âgées ou handicapées ou pour des logements pour étudiants peuvent ne décompter sur l'enveloppe d'agrèments qui leur a été attribuée qu'un seul agrément PLS pour deux logements financés.

(7) Ce point est explicité dans la circulaire «[résidences sociales](#)» n° 2006-45 du 4 juillet 2006 – annexe 5 -1.2

Annexe III

L'accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété a fait l'objet de nombreuses mesures nouvelles tendant à la développer auprès de ménages disposant de ressources modestes :

- Aménagement et renforcement des conditions d'octroi du prêt à 0 % :
 - en 2006, son profil a été recalibré avec des plafonds de ressources augmentés en zone tendue (décret du 31 janvier 2006) et la mise en place d'une majoration allant jusqu'à 15 000 euros (décret du 23 décembre 2006). Cette majoration peut être attribuée dans le neuf aux ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du logement locatif social (PLUS) et qui bénéficient d'une ou de plusieurs aides de collectivités locales ou de groupements de collectivités locales.

- La location accession :
 - ce dispositif permet de sécuriser les ménages les plus modestes dans leur parcours d'accession à la propriété ; les directives ont été précisées dans la circulaire de programmation de 2005 et la circulaire du 20 février 2006 modifiant la circulaire relative à la mise en œuvre du PSLA.

- La maison à 100 000 euros :
 - la charte correspondante offre une garantie de qualité et un montage administratif, juridique et financier qui permet de respecter le prix de 100 000 euros. Les modalités de réalisation sont présentées dans la circulaire du 1er février 2006 sur la mise en œuvre de la charte de la maison à 100 000 euros. Cet outil permet de mobiliser les acteurs sur la maîtrise des coûts de l'accession sociale à la propriété.

- La TVA réduite pour les opérations d'accession sociale à la propriété dans les quartiers en rénovation urbaine :
 - l'article 28 de la loi « ENL » prévoit l'application du taux réduit de TVA à 5,5 % aux opérations d'accession sociale à la propriété d'un logement neuf dans les périmètres des ZUS, ou à une distance de 500 mètres de la limite de ces périmètres, dès lors que la ZUS est couverte en tout ou partie par une opération de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention signée avec l'ANRU.

Annexe IV

Logement des personnes défavorisées ou rencontrant des difficultés spécifiques d'accès au logement

Sommaire :

1. Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD),
2. Le plan d'action renforcé pour le logement social et l'hébergement d'urgence des sans-abris (PARSA) et le programme de maisons-relais,
3. Les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS),
4. Le logement des jeunes et des étudiants,
5. Le logement des personnes âgées et des personnes handicapées,
6. La convention entre l'Etat et l'UESL relative à l'intervention du 1% Logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières du 20 décembre 2006.

1. Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

La mise en œuvre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, que vous co-pilotez avec le président du conseil général, est une mission importante de l'Etat, lui permettant d'affirmer son rôle de garant du droit au logement.

Le plan départemental, récemment renforcé par les dispositions de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), doit fédérer sous votre responsabilité commune les dispositifs de connaissance des besoins et des situations des publics défavorisés, de mobilisation et de production d'une offre adaptée à leurs besoins, dans le parc public et le parc privé. Cette offre produite par les dispositifs du plan départemental sera destinée en priorité aux personnes logées ou hébergées temporairement, habitant des logements indignes ou des locaux impropres à l'habitation, menacées d'expulsion de leur logement ou sans domicile ainsi qu'aux populations spécifiques en difficulté. Les populations « superprioritaires » visées par la loi instituant le droit opposable au logement font partie de ces publics. Le projet de décret relatif aux PDALPD est au Conseil d'Etat.

Afin d'améliorer la prévention des expulsions locatives qui vise au maintien dans le logement et est désormais une action devant être intégrée à chaque plan, la loi ENL a prévu la possibilité de créer, à l'instigation du comité responsable du plan une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, sous réserve de l'accord conjoint du préfet, du président du conseil général et des organismes payeurs des aides personnelles au logement. Le projet de décret relatif à cette commission est également au Conseil d'Etat. Il est prévu une circulaire d'application spécifique relative à cette commission et aux chartes de prévention des expulsions.

Par ailleurs, en application de l'article 60 de la loi ENL du 13 juillet 2006, et aux fins de traitement des logements indignes, le comité responsable du plan doit mettre en place un observatoire nominatif des logements indignes et indécents et des locaux impropres à l'habitation, sous la responsabilité conjointe de l'Etat et du conseil général. La mise en œuvre de cet observatoire doit permettre d'identifier dans un lieu unique le stock des logements indignes et d'en assurer un suivi dans le temps. L'installation de cet observatoire constitue un enjeu important pour améliorer l'efficacité de l'action en matière de lutte contre l'habitat indigne et constitue en ce sens un véritable outil partenarial, dans lequel vous devez être largement partie prenante.

Le décret d'application de cette disposition doit prochainement être présenté à la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) pour avis, avant passage au Conseil d'Etat.

2. Le plan d'action renforcé pour le logement social et l'hébergement d'urgence des sans-abris (PARSA) et le programme de maisons-relais

Annoncé par le gouvernement le 8 janvier 2007, le plan d'action renforcé pour le logement social et l'hébergement d'urgence des sans abri **comporte deux volets : l'un consacré à l'hébergement d'urgence, l'autre au logement.**

Le gouvernement a souhaité changer radicalement l'accueil dans les centres d'hébergement d'urgence existants, créer de nouvelles modalités d'hébergement mais aussi améliorer la fluidité entre l'hébergement et le logement, de nombreuses personnes hébergées en CHRS devant y rester par défaut de solutions de logement adaptées.

Ainsi, toute personne accueillie dans un centre d'hébergement d'urgence devra avoir la possibilité d'y demeurer si elle le souhaite jusqu'à ce qu'une solution durable d'hébergement ou de logement adaptée à sa situation lui soit faite : parc de logements sociaux ordinaires, résidence sociale ou maison relais, résidences accueil, RHVS, parc privé conventionné, CHRS ou CADA ainsi que le prévoit l'article 4 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable.

A terme ne devraient subsister que 3 000 places **d'hébergement d'urgence généralistes** en collectif sur les 13 500 places d'hébergement d'urgence actuelles.

Pour permettre le plus rapidement possible l'accès au logement des personnes hébergées remplissant les conditions pour accéder à un logement ordinaire ou en structure adaptée, le plan prévoit, outre des mesures d'accompagnement particulières pour l'accès au logement des publics sortant de CHRS ou de structures d'insertion, la poursuite de l'effort de construction en matière de logement locatif social et privé conventionné. Parmi les mesures particulières du PARSA :

► 9 000 places complémentaires en maison relais seront financées en fonctionnement sur la base d'un forfait journalier porté à 16 euros, mesure en cohérence avec la programmation complémentaire de 20 000 PLAI prévue par la loi DALO en 2007.

► 4 000 logements dans le parc privé conventionné seront tout particulièrement mobilisés au bénéfice des demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation, instituée par l'article L. 441-2-3 du CCH. L'Anah devra ainsi contribuer au développement de la production de logements PST et à la promotion auprès des propriétaires bailleurs de montages d'opérations visant à donner à bail à un organisme de logement social ou à une association leur logement, voire à le sous-louer, meublé ou non. A cet effet, l'Anah vient de mettre en place un dispositif spécifique renforcé d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), hors des territoires couverts par un programme bénéficiant d'un dispositif de suivi-animation, afin de favoriser l'augmentation rapide du nombre de dossiers de ce type. L'Anah s'efforcera également, en complément de la mise en œuvre de la garantie des risques locatifs (GRL) de créer les conditions favorables à la réussite de cet objectif, en étudiant la mise en place d'une aide à la remise en état des logements loués dans ce cadre, afin de convaincre les propriétaires à s'engager dans cette démarche.

► La garantie des risques locatifs pour les personnes en contrat à durée déterminée, intérim ou demandeurs d'emploi indemnisés ou salariés à faibles revenus signée avec les partenaires sociaux fin décembre et mise en place fin janvier permet d'apporter aux bailleurs une garantie de loyer sans caution dans le parc privé social.

Pour l'application de l'ensemble de ces mesures vous veillerez à ce que le partenariat « DRE-DRASS » soit poursuivi en particulier dans le programme « Maisons-relais » et le programme de création de 500 places en « résidences-accueil » (expérimentation prévue par la note d'information « DGAS/PHAN/2006 du 16 novembre 2006). En ce qui concerne les programmes départementaux et l'accès des publics en matière d'attribution de logements le partenariat « DDE-DDASS » devra être renforcé en particulier dans le cadre du comité technique du PDALPD.

Les maisons relais

Pour répondre de manière satisfaisante à l'accélération de la production de places supplémentaires en maisons relais prévue par le PARSA, soit 9 000 places (étalées dans le temps, compte tenu des délais de montage des dossiers) dont 3 000 sont déjà validées par les comités régionaux, vous vous assurerez que les projets qui vous seront présentés constituent bien une réponse pertinente aux analyses de besoin réalisées dans le cadre du PDALPD et du PLH.

Vous vous assurerez également, en liaison avec la DDASS, que leur projet social constitue une réponse pertinente aux besoins identifiés et que l'équilibre tant de l'investissement que du fonctionnement est bien réalisé. Vous veillerez enfin à ce que ces projets soient portés, si possible, par des organismes de logement social mieux à même d'assurer la pérennité dans le temps des investissements.

Vous vous rapprocherez des délégataires des aides à la pierre pour les sensibiliser sur l'importance de la mise en œuvre du PARSA et les informer des possibilités de financement des maisons relais ouvertes par la loi DALO (20 000 PLAI pourront être financés en 2007, 2008 et 2009). Vous les inviterez à se rapprocher de vos services avant toute décision de financement pour leur faire connaître votre appréciation sur la pertinence du projet au regard de l'analyse des besoins ainsi que sur la possibilité pour les services de la DDASS d'assurer le financement du fonctionnement.

3. Les résidences hôtelières à vocation sociale (art. L. 631-11 du CCH)

3-1 Publics visés et durées de séjour :

Le développement de ces structures devra permettre de constituer un secteur d'hôtellerie d'intérêt général destiné à l'accueil de publics ciblés correspondant aux besoins identifiés localement en amont du lancement de l'opération, assurant une mixité des publics accueillis et offrant des niveaux performants de qualité de service, de sécurité, et de tarification.

Sont notamment visés des publics aux revenus modestes - essentiellement des isolés et ménages sans enfants - :

- qui ont besoin pour des raisons de mobilité professionnelle, de formation, d'organisation de leur travail (astreintes, déplacements) ou encore de santé, d'accueils temporaires pour une durée de quelques jours à quelques semaines,
- ou qui rencontrent des difficultés particulières temporaires pour accéder à un logement autonome sans pour autant être confrontés à des problématiques sociales nécessitant un accompagnement social individualisé. Rentrent notamment dans cette catégorie des personnes qui pour l'essentiel, en raison de la tension du marché locatif, de la modestie de leurs ressources (sortants de CHRS notamment) ou de l'absence de contrat à durée indéterminée (jeunes salariés en début de parcours professionnel, personnes travaillant à

temps partiel, apprentis, étudiants, intérimaires, saisonniers, jeunes en insertion professionnelle), ont besoin d'un accueil temporaire en attendant de trouver une solution de logement pérenne.

Les durées de séjour pourront être variables et adaptées aux différents besoins identifiés (nuitée, semaine, mois...).

3-2 Filières de production :

Afin de faciliter la production dans des délais rapides de 5 000 places, deux filières de production sont prévues :

- **une filière privée** dont le développement est favorisé par un dispositif fiscal destiné aux investisseurs particuliers calqué sur l'avantage fiscal accordé aux particuliers qui investissent dans la construction ou la rénovation de résidences de tourisme en zone de revitalisation rurale et en villes nouvelles (article 71 de la loi de finances rectificative n° 2006-1771 du 30 décembre 2006) ;
- **une filière institutionnelle** ouverte aux organismes de logement social, SEM à vocation immobilière et associations qui s'appuiera notamment sur des financements octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations et le 1% logement. Elle pourra également bénéficier de financements de collectivités locales.

3-3 Caractéristiques des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) :

Les RHVS sont des établissements commerciaux d'hébergement. L'opération comme le gestionnaire font l'objet d'un agrément préfectoral. Ces établissements répondront à des normes techniques définies réglementairement, et leur exploitant devra s'engager, d'une part, à réserver un pourcentage des logements, au moins égal à 30 % mais variant selon les conditions de financement de la résidence, à des personnes éprouvant des difficultés particulières pour se loger désignées par le Préfet ou les collectivités locales, associations et personnes morales ou physiques habilitées par le Préfet, et, d'autre part, à respecter un prix maximal de nuitée pour ces personnes (20 euros).

Le public accueilli au sein des RHVS sera composé :

- de 30 % de ménages orientés par le Préfet ou les organismes et collectivités territoriales auxquelles le Préfet aura délégué tout ou partie de ses droits de réservation,
- de ménages envoyés par les partenaires institutionnels ayant réservé des logements au sein de la résidence en contrepartie de leur participation financière à l'opération,
- de clients extérieurs ; l'ouverture d'une partie de la résidence sur des clients extérieurs garantira l'optimisation du taux d'occupation de la structure tout en répondant aux besoins de diversification de la clientèle.

La définition des RHVS a été introduite par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (art. L. 631-11 du CCH). La loi ENL a par ailleurs étendu le champ de compétences des organismes de logement social pour leur permettre d'être maîtres d'ouvrage et propriétaires de RHVS. Elle a également défini le régime applicable aux RHVS en matière de fiscalité de l'urbanisme (taxe locale d'équipement). Enfin, le principe de décote sur la cession des terrains publics a été étendu aux structures d'hébergement auxquelles sont rattachées les Résidences Hôtelières à Vocation Sociale par la circulaire du 19 septembre 2006.

La mise en place du (ou des) dispositif(s) d'incitation fiscale destiné(s) à favoriser le développement de RHVS privées est prévue dans la loi de finances rectificative 2006.

Un décret d'application de l'article de la loi ENL créant les RHVS précisera notamment les normes techniques applicables aux RHVS, les modalités d'agrément, la composition et le rôle de la commission nationale des RHVS, les modalités de détermination des prix de nuitée maximaux applicables aux logements réservés aux Préfets.

Enfin, afin d'en faciliter l'identification, les résidences hôtelières à vocation sociale agréées par l'Etat pourront adopter la dénomination de « Logi Relais » et le logo associé.

3-4 Financement :

Afin de permettre d'atteindre l'équilibre d'exploitation des opérations de RHVS menées par les opérateurs institutionnels, à travers une minoration du loyer qui sera demandé à l'exploitant de ces résidences par le propriétaire, une subvention à l'investissement pourra être octroyée à titre exceptionnel pour la réalisation de ces opérations prélevée sur l'action 01 du programme 135 (construction locative et amélioration du parc).

Peuvent bénéficier de subventions pour la création de RHVS :

- les organismes de logement social,
- les SEM et leurs filiales,
- les filiales réglementées des organismes collecteurs du 1% logement,
- les collectivités locales et leurs groupements ainsi que les CCAS,
- tous les organismes (notamment ADOMA) et associations ou Unions d'Economie Sociale œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement ou l'hébergement des populations défavorisées.

Les modalités suivantes, applicables en 2007, qui constituent une adaptation de la circulaire UHC/IUH/6 n° 2000-16 du 9 mars 2000 relative aux opérations financées sur la ligne d'urgence au cas particulier des RHVS, devront être respectées :

- Application d'un taux de subvention de 50 % maximum à la dépense subventionnable définie comme le produit du prix de revient de la RHVS par la quotité de logements réservés au sein de la RHVS pour le compte du Préfet (30 % minimum).
- Le prix de revient de la RHVS sera plafonné à 80 000 euros hors taxes maximum par logement. Ce plafond pourra être porté respectivement à 120 000 euros pour des opérations réalisées en zone 1 bis et 100 000 euros en zone 1. Pour les RHVS issues de la reconversion d'hôtels existants, l'assiette de subvention de l'opération pourra intégrer le prix de rachat du fonds de commerce existant.
- Les opérations de RHVS seront soumises en général au régime de TVA applicable aux locations para-hôtelières. Ce régime de TVA permettant au propriétaire de récupérer la TVA sur l'investissement initial, l'assiette de subvention sera exprimée en montant hors taxes pour les travaux.

La convention attributive de subvention précisera :

- la durée pendant laquelle le maître d'ouvrage s'engage à maintenir sous le statut de RHVS le bâtiment bénéficiant de la subvention. Cette durée ne pourra être inférieure à 15 ans. Elle sera fixée au vu de l'importance des moyens financiers engagés par l'Etat, de l'équilibre économique de l'opération et de l'ampleur des besoins en hébergement sur le secteur concerné.
- les conditions de dévolution du ou des biens en cas de cessation d'activité du propriétaire avant l'issue de la période d'engagement définie ci-dessus.
- les conditions de remboursement de la subvention octroyée en cas de non-respect des engagements prévus, notamment en terme de durée. En cas de sortie anticipée du dispositif RHVS, le montant de la subvention à rembourser pourra être calculé au *pro-rata temporis* de la durée d'engagement restant à couvrir.

Je vous rappelle que ces subventions lorsqu'elles sont octroyées par l'Etat sont régies par les dispositions du décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement, modifié par le décret n° 2003-367 du 18 avril 2003.

En ce qui concerne les modalités de paiement de la subvention, en sus des éléments exigés pour le versement des différents acomptes et du solde, la convention attributive de subvention prévoira que :

- le versement du premier acompte sera conditionné à la transmission par le maître d'ouvrage de l'agrément de la résidence délivré par le Préfet,
- le solde de la subvention ne pourra être versé qu'à la mise en service de la résidence et sur la base de la transmission de l'agrément de l'exploitant de la résidence délivré par le Préfet.

En revanche, il ne sera pas nécessaire de mentionner dans la convention attributive de subvention les éléments relatifs au projet social, aux ressources des publics accueillis et au montant de leur participation, mentionnés par la circulaire n° 2000-16 du 9 mars 2000. L'ensemble des caractéristiques relatives aux publics hébergés et à leurs conditions d'accueil seront en effet analysées dans le cadre des procédures d'agrément de la résidence et de son exploitant.

3-5 RHVS et délégation des aides à la pierre

Dans les secteurs couverts par une convention de délégation des aides à la pierre, c'est au délégataire qu'il appartient de délivrer les subventions définies ci-dessus. Les agréments de la RHVS et de son exploitant relèveront toutefois toujours de la compétence du Préfet. En tant que de besoin, des avenants aux conventions en cours pourront être passés afin d'y introduire ces RHVS.

Les éléments figurant dans les paragraphes 3-1 à 3-4 de cette annexe IV de la présente circulaire seront intégrés dans le « Document annexé A relatif aux textes applicables » des conventions de délégation des aides à la pierre. Je vous demande, pour les délégations existantes dans votre département, de prévoir cette adjonction à l'occasion du prochain avenant.

4. Le logement des jeunes et des étudiants :

➤ Le logement des jeunes

Suite aux mesures du CIDOL de juin 2006, la circulaire DGUHC n° 2006-75 du 13 octobre 2006 relative à l'amélioration de **l'accès au logement des jeunes et à l'élaboration d'un plan départemental pour le logement des jeunes** insiste sur le principe de coordination des acteurs locaux utile à l'élaboration de diagnostics territoriaux sur le logement des jeunes, en particulier de petite taille et à coûts abordables, qui devait déboucher d'ici la fin du 1^{er} trimestre 2007 sur la définition des besoins qui en résulte et d'un programme d'actions axé tant sur la mobilisation que sur le développement de l'offre de logements adaptés au public des jeunes ayant des difficultés d'accès au logement.

Vous veillerez donc à intégrer systématiquement la question du logement des jeunes dans les outils locaux de planification des politiques de l'habitat et de programmation des opérations (PDALPD, PDH et PLH), dans les conventions de délégation des aides à la pierre ainsi que dans les observatoires locaux du logement qui seront mis en place dans le cadre de ces dispositifs et politiques.

S'agissant des **foyers de jeunes travailleurs (FJT)**, un accord-cadre Etat-CDC-UFJT pour la période de 2007-2009 a été signé par le Ministre de l'Emploi, du Logement et de la Cohésion Sociale le 23 novembre 2006.

Il prévoit notamment :

- le financement des opérations de développement de l'offre et de réhabilitation de foyers,
- l'accueil au sein des FJT de jeunes en insertion professionnelle et en apprentissage,
- le redressement de certaines associations en difficulté de l'UFJT.

Vous trouverez sur le site :

“ www.cohesionsociale.gouv.fr/IMG/pdf/Accord_cadre_UFJT_CDC_Etat_23-11-06.pdf”

d'une part, le texte de cet accord cadre et d'autre part, une liste indicative des opérations de développement ou de transformation de résidences sociales prévues au sein de cet accord cadre.

➤ **Le logement des étudiants :**

Vous serez amenés à soutenir vos efforts de financement du logement étudiant en PLS, en fonction des besoins identifiés notamment dans les PLH, les résultats de l'année 2006 à hauteur de 4 007 logements (5 512 logements en 2004 et 5 959 logements en 2005), témoignant d'une pause au regard du nombre de logements financés depuis 2004 au titre du plan décennal « Anciaux ». Le financement de 50 000 constructions nouvelles est prévu d'ici à 2014.

5. Le logement des personnes âgées et des personnes handicapées

L'éligibilité en PLS des opérations neuves dédiées à l'hébergement de personnes âgées et handicapées a été ouverte l'an dernier : cette disposition est confirmée pour cette année. Ainsi, les projets réalisés en faveur de ces publics peuvent être soutenus, quel que soit le niveau d'autonomie des personnes accueillies et sous réserve d'appliquer les critères mentionnés ci-après.

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

En terme de bilan, l'année 2006 aura connu une forte augmentation du nombre de places financées en structures collectives pour les personnes âgées et handicapées : 17 200 places (dont 84 % pour le seul secteur personnes âgées) ont été ainsi soutenues par le ministère en 2006 contre 9 500 en 2005.

Eléments de contexte sur les établissements sociaux et médico-sociaux accueillant des personnes âgées et handicapées

Toutes ces structures, qu'elles soient destinées au logement des personnes âgées (EHPA, EHPAD¹, unités « Alzheimer », unités de soins de longue durée conventionnées EHPAD...) ou des personnes adultes handicapées (foyers d'hébergement, foyers de vie, foyers d'accueil médicalisé, maisons d'accueil spécialisé...) constituent des établissements sociaux et médicaux sociaux au sens de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. A ce titre, elles sont soumises à autorisation délivrée par le Préfet et/ou le président du conseil général après avis préalable du comité régional de l'organisation sociale et médico-sociale (CROSMS) qui émet un avis sur le projet de l'établissement.

Aussi, avant d'engager des financements à l'investissement sur ces projets et pour garantir la cohérence des décisions de financement en matière d'investissement et de fonctionnement de ces structures, il vous est demandé de prendre l'attache de la DDASS de votre département pour solliciter son avis sur ces opérations.

¹ EHPA : établissement hébergeant des personnes âgées autonomes, EHPAD : établissement hébergeant des personnes âgées dépendantes

Par ailleurs, la programmation de l'Etat sur le champ du handicap et de la perte d'autonomie est depuis le début de l'année 2006 inscrite dans un document unique établi par le Préfet de Région : **le programme interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie (PRIAC)**. D'une durée de 3 ans, réactualisé annuellement par les DRASS en liaison avec les DDASS, ce document fixe les priorités de financement de l'Etat en termes de créations, d'extensions et de transformations d'établissements et de services, chargés d'accompagner les personnes âgées dépendantes et les personnes handicapées. Au niveau national, la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) pilote le processus de programmation et de mise en place des PRIAC.

Il convient toutefois de préciser que seuls les établissements faisant l'objet d'une prise en charge financière en fonctionnement de l'Etat sont retracés dans les PRIAC. Aussi, pour obtenir une vision globale de la programmation sur ce secteur, ils doivent être complétés par les schémas départementaux d'organisation sociale et médico-sociale adoptés par les Conseils Généraux sur les champs du handicap et des personnes âgées.

Afin d'exploiter ces données, il convient donc, pour les DRE, qui n'auraient pas jusqu'alors entrepris un travail d'échanges avec les DRASS sur la programmation financière des établissements, de l'engager.

Le financement en neuf des établissements sociaux et médico-sociaux accueillant des personnes âgées et handicapées

Les termes de la note d'information du 1^{er} octobre 1981 fixant des critères relatifs à la qualité des occupants dans les logements foyers pour personnes handicapées (paragraphe 2 de l'annexe 1) afin de bénéficier du conventionnement APL **ne s'appliquent plus**. En effet, celle-ci prévoyait que les établissements logeant des personnes handicapées sans capacité d'exercice d'une activité salariée ne pouvaient être conventionnés à l'APL.

Dans la mesure où pour déterminer le financement de l'Etat à l'investissement sur ces opérations, le critère de l'autonomie des personnes a été abandonné, il est entendu que le conventionnement à l'APL de toutes les structures est rendu possible sous réserve du respect des critères fixés dans la circulaire de programmation pour 2006, à savoir :

- le logement financé doit constituer la résidence principale de la personne logée dans la structure. Ainsi, les établissements n'effectuant que de l'accueil en journée ne peuvent être financés. Toutefois, les places dédiées à l'accueil temporaire de personnes âgées ou handicapées, réalisées à titre accessoire, peuvent être intégrées au financement du projet.
- le projet doit respecter les règles minimales d'habitabilité fixées dans l'arrêté du 10 juin 1996² et, en particulier, le logement doit avoir une surface minimale de 20 m².
- la redevance (loyer + charges) doit être identifiée dans le coût d'hébergement de la structure.

Une attention particulière sera portée sur cette dernière condition : les différents postes de dépenses figurant à l'article R. 353-158 et 159 du CCH doivent être évalués au plus juste par le gestionnaire afin de permettre le calcul des montants d'aides au logement qui pourront être versées aux résidents. Les prestations annexes (blanchisserie, repas...) ne doivent en aucun cas être intégrées dans les équivalents loyer + charges transmis aux CAF et MSA pour le calcul des aides personnelles au logement.

² 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.

C'est pourquoi, de par le mode de fonctionnement des maisons d'accueil spécialisé (financement par l'assurance maladie et par une contribution des résidents), qui ne permet pas d'identifier les dépenses « logement » dans le coût de fonctionnement de ces structures, **leur financement par des aides à la pierre n'est pas rendu possible tant que leur mode de tarification n'aura pas évolué.**

Pour faciliter le montage de ces opérations, vous orienterez les porteurs de projet de maisons d'accueil spécialisé (MAS) vers une nouvelle disposition adoptée dans la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable : L'article 45 de la loi prévoit, en effet, l'application d'un taux de TVA réduit à 5,5 % pour la construction d'établissements pour personnes âgées et handicapées, réalisés par des organismes agissant sans but lucratif. Les opérations de MAS pourront donc bénéficier de cette mesure.

Cependant il est précisé que cette mesure ne permet pas de bénéficier de l'exonération de TFPB et du conventionnement APL. C'est pourquoi, même si tous les établissements pour personnes âgées et handicapées peuvent se prévaloir de cette disposition, elle ne devrait que très peu influencer la programmation PLS.

Par ailleurs, afin d'identifier les dépenses « logement » dans le budget des établissements, un groupe de travail national DGAS – DGUHC sera constitué au cours de l'année 2007. Il aura pour mission de travailler à une évaluation de l'équivalent loyer + charges dans ces structures et d'assurer une meilleure transparence vis à vis des familles.

Il pourra s'appuyer sur l'enquête menée ces derniers mois par les Directions Départementales de la Consommation et de la Répression des Fraudes sur les établissements pour personnes âgées de 22 départements. Réalisée avec l'appui des DDE, cette enquête a eu pour objet de contrôler les pratiques des établissements en terme de coûts de prestations et de leurs augmentations, d'affichage des prix, de montants de redevance pratiqués... Une synthèse de ce travail sera fournie aux services au cours de l'année.

La réhabilitation et restructuration d'établissements sociaux et médico-sociaux accueillant des personnes âgées et handicapées

Les travaux de réhabilitation de ces structures seront prioritairement financés par les provisions pour grosses réparations ou entretiens constituées par les opérateurs. En complément, les aides des collectivités locales, des caisses de retraite et, pour l'Etat, de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie seront recherchées.

Il est aussi rappelé qu'une disposition de la loi du 21 décembre 2001 (article 1391 C du code général des impôts) prévoit une déduction de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les travaux d'accessibilité ou d'adaptation au logement réalisés par les organismes HLM pour les personnes en situation de handicap. Cette mesure, de plus en plus sollicitée par les bailleurs, est tout à fait mobilisable pour les logements-foyers.

Et, comme pour la construction neuve, les établissements pour personnes âgées et handicapées peuvent bénéficier d'un taux de TVA réduit pour leurs travaux d'aménagement et d'amélioration (article 45 de la loi DALO).

Enfin, 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. En ce qui concerne la PALULOS, celle-ci pourra être mobilisée sous réserve des disponibilités existantes après respect des priorités fixées dans la présente circulaire.

Bien entendu, les extensions neuves pourront être financées en PLS sous les conditions mentionnées ci-avant.

Sécurité incendie dans les logements-foyers pour personnes âgées

En réponse aux demandes des opérateurs, un accord portant sur la clarification des champs d'application des réglementations sécurité-incendie applicables aux établissements pour personnes âgées (réglementations habitation ou établissement recevant du public) vient d'intervenir entre la DGUHC, la DDSC et la DGAS.

Désormais, la ligne de partage est constituée, entre ces deux réglementations, par le niveau de dépendance moyen (le Groupe iso-ressources Moyen Pondéré – le GMP) des résidents présents dans l'établissement.

Ainsi, relèveront de la réglementation habitation, les établissements qui logent en majorité des personnes âgées autonomes, dont le GMP est inférieur à 300 et dont le taux maximal de personnes dépendantes (GIR 1 et 2) ne dépasse pas 10 %.

Les établissements dépassant ces précédents seuils et logeant en majorité des personnes dépendantes, relèveront de la réglementation ERP.

Cette clarification s'est traduite par un avis de la commission centrale de sécurité du 05 avril 2007 et par une circulaire commune DDSC/DGUHC/DGAS du 15 mai 2007.

Ces dispositions doivent au final permettre de garantir la sécurité des personnes accueillies tout en préservant dans la gamme des logements offerts aux personnes âgées, un secteur de logement collectif à coût accessible qui réponde à une demande de personnes âgées autonomes, souhaitant généralement rompre leur isolement.

6. La convention entre l'Etat et l'UESL relative à l'intervention du 1% Logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières du 20 décembre 2006 :

o Reconduction du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants

L'article 1 de la convention entre l'Etat et l'UESL relative à l'intervention du 1% Logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières, signée le 20 décembre 2006 pour une durée de 7 ans à compter du 1^{er} janvier 2007, prévoit la reconduction du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants jusqu'au 31 décembre 2013.

Un document cadre, prochainement en ligne sur le site intranet, précise les modalités de sa mise en œuvre, notamment les critères d'éligibilité et de priorité des foyers et leurs modalités d'application ainsi que les conditions d'intervention du 1% Logement et celles relatives à la mise en œuvre de la programmation et de l'engagement des fonds du 1% Logement par l'ANPEEC.

L'engagement financier spécifique du 1% logement pour la réalisation du plan de traitement au titre de l'article 1 de ladite convention est reconduit au même niveau que celui prévu par la convention du 14 mai 1997 soit 280 M€ pouvant être portés à 320 M€ pour une durée prévisionnelle de 5 ans. Un rapport d'étape sur l'état d'avancement du plan sera produit en 2011.

Ces nouvelles dispositions traduisent la volonté des pouvoirs publics de poursuivre la dynamique amorcée depuis 1997 pour mener à bien ce plan qui reste une priorité en matière de financement PALULOS et PLA I pour la réhabilitation et le desserrement des structures existantes.

Recensement des FTM aux normes des résidences sociales en vue de leur conventionnement en résidences sociales :

En parallèle, le comité interministériel (CII) à l'intégration a décidé de favoriser le conventionnement en résidence sociale des FTM pour accélérer la transformation en résidence sociale des foyers qui ne relèvent pas du plan de traitement mais « dont le bâti correspond aux normes des résidences sociales ».

Cette disposition fait partie des mesures actées par les comités interministériels du 10 avril 2003 et du 24 avril 2006.

Si, à l'échéance du plan de traitement prorogé de 2007 à 2013, plus de 380 établissements auront acquis le statut de résidence sociale avec travaux, cet ensemble ne concerne pas l'intégralité du parc constitué à l'origine d'environ 650 structures.

La circulaire n° 2006-45 relative aux résidences sociales du 4 juillet 2006, (annexe 3), souligne que l'ensemble des foyers de travailleurs migrants ont vocation à devenir des résidences sociales. Elle décrit les modalités de transformation en résidence sociale de logements-foyers déjà conventionnés (dans ce cas, elles peuvent être transformées à l'échéance de la convention ou en cours de convention) ou de logements foyers existants non conventionnés à l'APL.

Celle-ci peut être effectuée sans travaux, à condition que la taille des logements soit, par référence à l'arrêté technique du 10 juin 1996, d'au moins 9 m² et qu'ils correspondent à des logements autonomes et décents. Le conventionnement de structures qui ne correspondraient pas à ce cadre décrit dans la circulaire précitée serait contraire aux objectifs ayant conduit à la création des résidences sociales qui vise à la mise aux normes du patrimoine et à de meilleures conditions de vie pour les résidents.

C'est en fonction de ces éléments et des modalités décrites dans la circulaire susvisée que je vous demande de bien vouloir mettre en œuvre la mesure validée par le CII en **effectuant un recensement des structures qui pourraient bénéficier d'un conventionnement « sans travaux » en résidence sociale accompagné d'un échéancier de mise en œuvre**. En outre, afin de ne pas exclure de ce dispositif les quelques structures qui pourraient loger des travailleurs migrants sans qu'elles soient connues de la DDE, je vous demande de vous rapprocher des DDASS pour mener à bien cette enquête qui ne concerne pas les FTM transformés en CADA.

Les éléments recensés comprenant le nom et l'adresse de la structure ainsi que la catégorie à laquelle elles appartiennent (conventionnée ou non conventionnée) ainsi que l'échéancier devront parvenir à la DGUHC au bureau des politiques sociales du logement par mail pour le 1^{er} décembre 2007 :

Iuh1.Dguh@equipement.gouv.fr.

Utilisation des crédits PLAI et PALULOS pour la réhabilitation des foyers de travailleurs migrants :

Je vous rappelle que les PLAI doivent être mobilisés pour des constructions nouvelles ou pour permettre la restructuration lourde de foyers de travailleurs migrants dont le traitement le nécessite, la PALULOS devant être utilisée dans les autres cas.

o Populations ayant des difficultés particulières d'accès au logement

La convention, qui reconduit les engagements précédents, précise dans son article 2 ses orientations d'intervention relatives aux populations salariées ou en demande d'emploi ayant des difficultés d'accès au logement notamment dans le cadre de la mobilité et de la formation professionnelle et vise à les dynamiser. Sont concernés en particulier les jeunes en apprentissage et en premier emploi et les travailleurs pauvres hébergés dans des structures d'hébergement d'urgence. Cette convention prévoit la mise en place de correspondants territoriaux du 1%, dont vous

trouvez la liste sur le site intranet, visant à faciliter la mise en œuvre de ses dispositions et le lien avec le PDALPD. Vous veillerez tout particulièrement à les associer à vos travaux, notamment ceux visant à la production et à l'attribution de logements adaptés aux publics en difficulté relevant du champ de la convention.

Annexe V

L'accueil et l'habitat des gens du voyage

1. L'accueil des gens du voyage :

En 2006, l'Etat a inscrit 30 M€ en LFI. 42,46 M€ ont été engagés pour la réalisation des aires permanentes d'accueil des gens du voyage. Le total des places financées a été de 4 540.

La mise en œuvre du dispositif d'accueil prévu par la loi du 5 juillet 2000 constituant la première des priorités, l'objectif est que les dossiers soient déposés complets dans les départements dont le schéma n'est pas arrivé à échéance.

En 2007, l'Etat a inscrit 40 M€ en autorisations d'engagement (augmentation d'un tiers du budget qui était de 30 M€ en 2006) pour financer les nombreux projets de création ou de réhabilitation des aires d'accueil des communes ou de leurs groupements. Le délai de réalisation des prescriptions fixées par les schémas départementaux devrait expirer en 2007 pour une cinquantaine de départements portant ainsi le nombre total de départements dans cette situation à 76 à fin décembre.

Compte tenu de la programmation faite avec vos services, seront financés en 2007 :

- en priorité, les projets pour lesquels l'appel d'offres a été lancé et déclaré fructueux, qui sont effectivement prêts à être engagés ;
- ensuite, les projets situés dans les départements pour lesquels le délai de réalisation des schémas expire en 2007 et dont les services estiment qu'ils donneront lieu rapidement à un appel d'offres ;

Par ailleurs les orientations suivantes sont précisées :

- **ne pas accorder de subvention pour les dossiers déposés par les communes ou EPCI compétents, situés dans les départements où les délais de réalisation prévus à l'article 2 de la loi du 5 juillet 2000 ont expiré ;**
- confirmer auprès des communes et EPCI compétents qui ont déposé un dossier complet dans les délais de réalisation mais dont les projets pourraient ne pas être financés en 2007, qu'ils le seront en tout état de cause en 2008 ;
- **il est fondamental d'engager rapidement les crédits qui vous ont été délégués. Si des marges de manœuvre se dégagent en fin d'année, comme cela a été le cas en 2006, les régions qui ont le meilleur taux de consommation seront privilégiées.**
- ne pas financer les emplacements provisoires prévus à l'article 27 de la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance (cf. décret n° 2007-690 du 3 mai 2007). Cette loi a complété et modifié l'article 9 et 9-1 de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Lorsqu'une commune (ou un EPCI) a rempli les obligations qui lui incombent en application du schéma départemental d'accueil, le maire peut prendre un arrêté pour interdire le stationnement sur le territoire en dehors des aires aménagées.

Cette disposition est désormais applicable aux communes qui bénéficient du délai supplémentaire de 2 ans prévu au III de l'article 2 de la loi du 5 juillet 2000 jusqu'à la date d'expiration ainsi qu'aux communes disposant d'un emplacement provisoire faisant l'objet d'un agrément par le préfet dans un délai fixé par le préfet et ne pouvant excéder 6 mois à compter de la date de cet agrément.

- veiller à ce que l'éventuelle révision des schémas départementaux n'aboutisse pas à une prorogation des délais venus à expiration et donc des possibilités de financement pour les communes n'ayant pas respecté leurs obligations.

2. Précisions sur la révision des schémas départementaux :

L'article 1-III de la loi du 5 juillet 2000 prévoit que le schéma départemental peut être révisé selon la même procédure que pour son élaboration et que cette révision a lieu au moins tous les six ans à compter de sa publication.

Compte tenu des évolutions constatées depuis la publication des premiers schémas en 2002, je vous recommande de procéder à leur évaluation dans la perspective de leur révision.

La révision doit permettre de prendre en compte les évolutions constatées depuis la publication du schéma pour adapter l'offre de places en accueil (création d'aires nouvelles ou non, nombre de places à revoir à la hausse ou à la baisse). Il faudra donc au préalable évaluer ce qui a été effectivement réalisé au regard des obligations fixées par le schéma, en tenant compte des besoins en logements ordinaires et en terrains familiaux pour les gens du voyage ayant choisi de se sédentariser. Cette évaluation ne nécessite pas le recours systématique à un bureau d'études. Les services de l'Etat peuvent s'appuyer sur le suivi et les bilans annuels d'application du schéma départemental rendus obligatoires par la loi et qui doivent être établis par la commission consultative départementale des gens du voyage dès lors que ceux-ci permettent une réelle évaluation.

S'agissant d'une mise à jour du schéma qui a été approuvé par arrêté préfectoral, la révision donnera lieu à un arrêté modificatif qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. Cette publication sera le point de départ du délai pour les seules nouvelles obligations inscrites au schéma.

3. Précisions sur les terrains familiaux locatifs et l'habitat dit « adapté » financé en PLAI :

Des confusions ayant été constatées sur le terrain, les précisions suivantes doivent être apportées :

- le terrain familial locatif réalisé par une commune (ou un EPCI) est financé par la même subvention d'investissement que celle prévue pour l'aire d'accueil (circulaire n°2003-76 du 17 décembre 2003 sur les terrains familiaux). Il est équipé et raccordé aux réseaux mais sans construction d'un logement sur le terrain. Les terrains familiaux sont, en effet, destinés aux gens du voyage souhaitant pouvoir louer un terrain aménagé pour y habiter durablement avec leurs caravanes. Les besoins en terrains familiaux locatifs recensés figurent en annexe du schéma départemental, aucune condition de délai n'étant fixée pour bénéficier de la subvention. Toutefois, celle-ci ne peut être versée que si le dossier de demande est complet et comporte en particulier les autorisations requises.

- **P'habitat dit « adapté » est un logement ordinaire financé en PLAI** pouvant comporter des adaptations à la marge (WC ouvrant à la fois sur l'intérieur et sur l'extérieur, auvent pour abriter les caravanes) afin de tenir compte des mutations du mode de vie des gens du voyage qui souhaitent se sédentariser. En tout état de cause, sa conception doit pouvoir permettre, en cas de déménagement des premiers occupants, son usage par d'autres locataires.

Il est rappelé qu'un même terrain ne peut donner lieu à deux subventions au titre de chacun de ces financements (règle de non cumul prévu à l'article R 331-5 du code de la construction et de l'habitation). En conséquence, un logement financé en PLAI n'a pas à être réalisé sur un terrain familial locatif.

En revanche, il vous est demandé de veiller à que les familles logées sur un terrain familial locatif puissent accéder à un logement dit « adapté » si elles le souhaitent.

Pour ce faire, il vous est demandé de mettre en place un suivi de l'utilisation des terrains familiaux locatifs et de veiller, dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, à bien identifier les besoins en logements des gens du voyage en voie de sédentarisation, en lien avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage et à définir des actions en conséquence, tant en matière d'attributions prioritaires s'il y a lieu que de production de logements en PLAI.

Une étude sera prochainement engagée au niveau national afin de produire, à partir du bilan des réalisations effectuées, mais aussi des difficultés rencontrées, un guide apportant un appui méthodologique aux services afin d'encourager le développement coordonné de terrains familiaux pour les gens du voyage souhaitant un ancrage territorial et de logements adaptés aux besoins de ceux qui souhaitent se sédentariser.

Annexe VI

Qualité de la construction et développement durable

Pour inciter à la prise en compte du développement durable, vous pourrez vous appuyer sur les orientations retenues par les instances régionales de concertation sur la qualité de la construction et le développement durable pilotées par les DRE.

Par exemple, vous 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.

En 2005, plus de 38 000 logements sociaux ont ainsi fait l'objet d'une demande de certification Qualitel, dont presque la moitié, sur un niveau HPE ou THPE, et 26 000 logements (secteur social et privé) ont fait l'objet d'une demande de certification Habitat et Environnement en 2006.

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.

En matière d'accessibilité, l'application de la nouvelle réglementation aux constructions dont le permis de construire a été déposé après le 1^{er} janvier 2007 se traduit, d'une part, par la prise en compte de tous les handicaps (moteurs, mais également sensoriels et mentaux), et d'autre part, par la formulation d'exigences sur les bâtiments existants dans le cas de travaux de réhabilitation lourde.

Tous les leviers d'incitation financière à disposition des maîtres d'ouvrage (cf. ci-dessous) doivent être utilisés pour améliorer la prise en compte du développement durable dans les opérations de construction neuve ou de réhabilitation.

Principaux dispositifs d'incitation financière disponibles pour les maîtres d'ouvrage en vue d'améliorer la prise en compte du développement durable dans les opérations de construction ou de rénovation :

Sur le volet des performances énergétiques :

- majoration des loyers (circulaire n° 2006-83 du 17 novembre 2006 (annexe 8)) et de l'assiette de subvention en construction neuve (arrêté du 17 janvier 2007 modifiant l'arrêté du 10 juin 1996),
- taux de subvention PALULOS porté à 15 % pour certains types de travaux (chauffe-eau solaires, capteurs photovoltaïques, ...), (art. R. 323-7 du CCH),
- dégrèvement sur la TFPB, à partir du 1^{er} novembre 2007, égal au quart des dépenses payées à raison des travaux d'économie d'énergie sur les logements appartenant aux organismes d'HLM ou aux SEM (art. 1391-E du Code Général des Impôts),
- supplément de COS pour les constructions respectant le niveau de performance HPE ou équipées de systèmes de production d'énergie renouvelable (art. R. 111-21 du CCH et arrêté à paraître) sur délibération des collectivités compétentes,

...

Sur le volet des performances environnementales :

- majoration de la durée d'exonération de TFPB sur des critères environnementaux pour les constructions neuves (art. 1384 A I bis du Code Général des Impôts et circulaire n° 2007-16 UHC/QC2 du 20 février 2007) sur demande de l'organisme,

Sur le volet de l'accessibilité des logements :

- dégrèvement sur le montant de TFPB acquitté des travaux d'accessibilité effectués dans l'existant, y compris dans les logements-foyers (loi n° 2001-1247 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).

Le stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation :

Il est souhaitable d'encourager les modes de transport doux tels que le vélo ; cela nécessite de prévoir, dans les opérations neuves ou lors des réhabilitations dès que cela est possible compte tenu du bâti, des locaux spécifiques de stationnement sécurisés pour les vélos.

Le coût supplémentaire de cet aménagement devrait pouvoir être pris en charge par les acteurs locaux, principaux bénéficiaires des conséquences de l'évolution vers ce mode de transport en termes de qualité de vie et de diminution de la pollution.

Pour ne pas dégrader les conditions d'accès au logement conventionné, qu'il soit public ou privé, il est fortement recommandé de ne pas reporter ce coût sur le loyer du futur locataire. Il est précisé que la création ou l'aménagement d'un local à vélos est éligible à la PALULOS, au titre des travaux et aménagements nécessaires à l'amélioration de la vie quotidienne.

Annexe VII

Lutte contre l'habitat indigne

La présente annexe aborde les points suivants :

- la prise en compte de l'habitat indigne dans les documents de cadrage et de programmation relatifs aux politiques de l'habitat,
- les financements ouverts en matière de lutte contre l'habitat indigne sur le budget du ministre en charge du logement,
- les travaux d'office et la procédure de recouvrement des créances,
- diverses précisions portant notamment sur le droit au relogement des ménages vivant dans des situations relevant de l'habitat indigne.

Prise en compte de l'habitat indigne dans les documents de cadrage et de programmation relatifs aux politiques de l'habitat

La loi portant « Engagement National pour le Logement » du 13 juillet 2006 comporte de nombreuses dispositions qui intéressent la lutte contre l'habitat indigne. Outre l'amélioration des procédures de police administrative pour traiter l'habitat insalubre ou dangereux, elle renforce la prise en compte de l'habitat indigne dans les documents de cadrage et de programmation relatif aux politiques de l'habitat.

Les documents de cadrage et de programmation visés sont, d'une part, les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) -art. 60- et d'autre part les nouveaux plans départementaux de l'habitat (PDH) -art. 68- ainsi que les programmes locaux de l'habitat (PLH) -art.69-.

Si l'objectif réaffirmé dans la loi ENL de traitement de l'habitat indigne dans le cadre des PLH figurait déjà dans la loi « libertés et responsabilités locales », cet objectif est désormais étendu aux PDALPD, qu'il s'agisse du repérage ou du traitement.

Vous veillerez ainsi à ce que le plan d'actions en matière d'habitat indigne définisse notamment des objectifs quantifiés à atteindre ainsi qu'un programme d'action territorialisé à mettre en œuvre. Le PDALPD a ainsi vocation à devenir le document pivot en matière de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire départemental.

Par ailleurs, le nouveau plan départemental de l'habitat (cf. circulaire n°2007-32 du 2 mai 2007) qui doit assurer la cohérence des différentes politiques locales de l'habitat au niveau du département aura à donner des orientations en matière de traitement de l'habitat indigne.

Financements ouverts en matière de lutte contre l'habitat indigne sur le budget du ministre en charge du logement.

Depuis la mise en œuvre de la LOLF, l'ensemble des aides budgétaires de l'Etat en matière de lutte contre l'habitat indigne, hors interventions de l'Anah (aides à la réalisation de travaux destinées à des propriétaires bailleurs ou occupants et subventions d'ingénierie -OPAH, PIG- aux collectivités locales dans la mise en œuvre de dispositifs opérationnels propres -action n° 1 du programme 135 « développement et amélioration de l'offre de logement »-) est intégré dans l'action unique n° 3 « Lutte contre l'habitat indigne » au sein du programme 135.

Ces crédits sont répartis en deux sous-actions :

- interventions de l'Etat au titre de la lutte contre l'insalubrité et le « risque plomb » ;
- soutien aux politiques locales de résorption de l'habitat insalubre.

A. Interventions de l'Etat au titre de la lutte contre l'insalubrité et le «risque plomb» (135-03-01)

Les crédits de cette sous action ont pour objet de permettre de financer :

- au titre de la lutte contre l'insalubrité :
 - la réalisation des diagnostics techniques préalables à l'établissement, par les services des DDASS, des rapports d'insalubrité,
 - la réalisation des évaluations nécessaires à la caractérisation du caractère remédiable ou irrémédiable de l'insalubrité en application du nouvel article L. 1331-26 du code de la santé publique. J'attire votre attention sur la nécessité de prévenir tout dérapage quant aux coûts de ces expertises. Il ne s'agit en aucun cas de réaliser une étude de faisabilité technico-financière exhaustive, mais de produire une évaluation sommaire comparée entre le coût des travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité et le coût de reconstruction de l'immeuble à l'identique,
 - la réalisation d'office par l'Etat des travaux de sortie d'insalubrité en cas de défaillance des propriétaires,
 - le contrôle des travaux de sortie d'insalubrité.

Il est précisé que ces crédits ne peuvent être octroyés aux 208 communes dotées d'un service communal d'hygiène et santé, relevant du 3^o alinéa de l'article L. 1422-1 du CSP, qui effectuent, au nom de l'État, l'instruction des procédures d'insalubrité et perçoivent, à ce titre, une dotation globale de décentralisation (DGD). Il leur appartient, dans ces conditions, d'assumer financièrement la procédure telle que prévue par la loi.

- au titre de la lutte contre le risque plomb :
 - la réalisation de diagnostics plomb, dans le cadre des mesures d'urgence prévues aux articles L. 1334-1 et suivant du code de la santé publique et visant à déterminer s'il existe un risque d'intoxication pour les mineurs. J'attire votre attention sur le fait que ces crédits ne peuvent être utilisés que pour le financement de diagnostics réalisés sur des locaux à usage d'habitation. Cette restriction ne limite toutefois pas la prise en charge de ces diagnostics sur le programme 135 au seul logement habité par le mineur : les diagnostics effectués éventuellement dans le cadre de l'enquête environnementale sur des logements fréquentés par ce dernier - comme celui d'une assistante maternelle, par exemple- sont éligibles à ces financements. Pour les cas où l'identification de la source de l'intoxication rendrait nécessaire un diagnostic dans un immeuble autre qu'à usage d'habitation, les crédits du ministre en charge de la santé devront être mobilisés,
 - la réalisation d'office des travaux de suppression du risque d'exposition au plomb en cas de défaillance du propriétaire,
 - le contrôle des locaux après la réalisation des travaux.
- au titre de la lutte contre le risque plomb et l'insalubrité
 - les mesures d'hébergement ou de relogement en cas de défaillance du propriétaire,
 - les mesures d'accompagnement social ou juridique. Au regard des situations de précarité rencontrées, les actions de travaux ou de relogement/hébergement devront être articulées avec un programme de suivi social déterminant le type

d'accompagnement de proximité à mener pendant toute l'opération, avant et après le retour sur les lieux.

Le financement des mesures d'hébergement, de relogement, d'accompagnement social ou juridique sur cette sous action ne doit être envisagé que pour les situations particulièrement difficiles en secteur programmé ou les cas ponctuels hors dispositif d'intervention global. Vous privilégiez par ailleurs, hors secteurs programmés de l'Anah (PIG, OPAH), la mise en œuvre de politiques globales de lutte contre l'habitat indigne par la mobilisation du dispositif de MOUS insalubrité.

B. Soutien aux politiques locales de résorption de l'habitat insalubre (135-03-02)

Cette sous-action regroupe les crédits nécessaires au financement des subventions accordées par l'Etat aux opérations de :

- résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI) : la RHI est une opération, sous maîtrise d'ouvrage locale, de traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition d'immeubles, à l'amiable ou sous déclaration d'utilité publique (DUP), en vue de la production de logements locatifs sociaux par démolition/reconstruction. (sur la mise en œuvre et le financement de ces opérations cf. circulaire n° 2003-31/UHC/IUH4/8 du 5 mai 2003 relative à la résorption de l'habitat insalubre irrémédiable),
- maîtrise d'œuvre urbaine et sociale spécifique insalubrité (MOUS insalubrité) : la « MOUS insalubrité » est un dispositif d'ingénierie technique et sociale, à maîtrise d'ouvrage locale, qui a pour objet le traitement, par une équipe spécialisée, de l'insalubrité diffuse. Une circulaire précisant les nouvelles conditions d'éligibilité et modalités de financement de ce dispositif vous sera transmise au début du second semestre.

Travaux d'office et procédure de recouvrement des créances

En cas de défaillance du propriétaire dans l'exécution des prescriptions d'arrêtés de police administrative relatifs au péril ou à l'insalubrité, il appartient à la puissance publique de réaliser les travaux d'office à la charge des dits propriétaires.

Il vous appartient dès lors de mettre en œuvre les mécanismes de recouvrement de créance en utilisant la procédure de rétablissement de crédits qui permet un retour des sommes récupérées au bénéfice de l'action n° 3 du programme 135. Il est précisé que le rétablissement de crédits de fonctionnement ne pourra être opéré après la fin de l'année suivant celle qui a constaté la dépense initiale. Passé ce délai, les reversements sont assimilés à des recettes accidentelles et versées au budget général.

L'émission du titre de perception doit être imputée sur le compte 728-51. Ce titre doit être obligatoirement établi au profit du comptable assignataire du créancier qui a réglé la dépense (par exemple, le TPG du département). A réception de la déclaration de recette, un BRADO (bordereau d'annulation des dépenses à opérer) doit être émis par l'ordonnateur créancier. Le BRADO et la déclaration de recette doivent être transmis au comptable assignataire pour qu'il valide le dit bordereau.

Par ailleurs, de nouvelles dispositions issues de l'ordonnance du 11 janvier 2007 viennent apporter des garanties complémentaires quant au recouvrement des créances détenues par l'Etat et les communes qui ont fait exécuter des travaux à leurs frais pour lutter contre l'habitat insalubre ou dangereux.

Ce texte met en place les nouveaux dispositifs suivants :

- création d'un privilège spécial immobilier primant sur les autres privilèges inscrits préalablement,
- institution d'une solidarité entre propriétaires successifs ou exploitants successifs d'un bien frappé d'un arrêté de police,
- institution d'une solidarité croisée entre les propriétaires des murs et les exploitants de fonds de commerce d'hôtels meublés.

Il est précisé qu'un nouvel article L. 541-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que l'opposition introduite devant le juge administratif au titre exécutoire émis par l'autorité administrative en paiement d'une créance résultant de l'exécution d'office des mesures prescrites par les différents arrêtés de police n'est pas suspensive afin de ne pas bloquer, dès ce stade, toute l'action publique. Cette disposition s'applique à toutes les mesures de police exécutées d'office relatives au traitement du plomb accessible, ainsi qu'à l'insalubrité et à la sécurité des équipements communs d'immeubles collectifs d'habitation.

Enfin, une note technique relative aux dispositions du code des marchés publics s'appliquant aux travaux d'office relatifs à la lutte contre l'habitat indigne fera l'objet d'une prochaine diffusion par le biais du pôle interministériel de lutte contre l'habitat indigne.

Droit au relogement

Il est précisé que les ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou menaçant ruine ayant fait l'objet d'un arrêté, assorti d'une interdiction définitive d'habiter, ne sont pas visés par les nouvelles dispositions de la loi n° 2007-390 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement.

En effet, dans ces cas ils bénéficient d'un droit au relogement opposable à leur propriétaire et, en cas de défaillance de celui-ci, opposable à la commune ou à l'Etat, en application des articles L. 521-1 et suivants du CCH. La loi ne modifie donc pas les obligations de relogement résultant de l'ordonnance du 15 novembre 2005, ratifiée par la loi ENL du 13 juillet 2006.

Enfin, un vademecum à destination des services de l'Etat mais aussi des collectivités territoriales sera prochainement diffusé sous l'égide du pôle interministériel de lutte contre l'habitat indigne. Ce document reprend notamment sous forme synthétique et dans une optique opérationnelle l'ensemble des procédures actualisées relatives à la lutte contre l'habitat indigne .

Annexe VIII

Eléments à fournir à l'appui des rapports trimestriels

Les rapports trimestriels rendant compte de l'état d'avancement et des perspectives de réalisation des programmes 12, 13 et 14 du Plan de cohésion sociale **seront communiqués sous le timbre DGUC/IUH2 au plus tard les 30 mai, 29 juin et 14 septembre 2007**. Le contenu de ces rapports sera conforme à celui prévu par la circulaire 2006, avec les éléments complémentaires suivants pour le bilan 2006 :

- Dans les éléments de contexte régional, préciser les actions entreprises en lien avec les DDASS et les DRASS,
- En matière de PLS, préciser si les délégataires ont utilisé la possibilité de dépasser de 20 % le contingent de PLS attribué,
- Pour le parc privé, faire un point des opérations programmées en cours ou projetées (OPAH, PIG...) ainsi que du nombre et l'état d'avancement des PIG à maîtrise d'ouvrage ANAH ayant fait l'objet d'une prorogation des délais d'exécution des marchés au-delà de fin 2006,
- Distinguer pour le bilan 2006 les PLUS des PLAI, et au sein des PLAI distinguer entre les structures collectives et les logements ordinaires à l'instar de ce qui a été fait pour la programmation des logements supplémentaires prévus par la loi DALO,
- Pour le rapport au 14 septembre, préciser la contribution de la région à la programmation 2008 en référence à l'exercice régional d'actualisation des besoins et à l'étude commandée par la DGUHC sur l'ensemble du territoire.