

La Défense, le 5 juillet 2005

Le Directeur Général de l'Urbanisme, de l'Habitat et
de la Construction

Le Directeur Général de l'Agence Nationale pour
l'Amélioration de l'Habitat

à

Madame et Messieurs les Préfets de Région
Direction Régionale de l'Équipement

Mesdames et Messieurs les Préfets de Département
Direction Départementale de l'Équipement

Titre : Circulaire n° 2005-43 UC/IUH et C-2005-02 ANAH du 5 juillet
2005 relative aux logements privés - Plan de cohésion sociale -
Programme d'intérêt général

Textes sources :

Textes abrogés :

Textes modifiés :

N° NOR : SOC/U/05/10330/C

N° circulaire : 2005-43 UC/IUH et C-2005-02 ANAH

Mots-clés :

Ref. classement :

Publication : B.O. J.O.

DESTINATAIRES :

DESTINATAIRES	Préf dépt	Préf rég	DDE	DRE	CETE	CIFP	ANRU	ANAH	ANPEEC	CSTB
P/attribution	X	X	X	X				X		
P/information					X	X	X		X	

DESTINATAIRES	DAFAG	DGUHC	SGGOU	DAEI	DRAST	DPS	CGPC	MIILOS	CGLLS	CILPI
P/attribution		X								
P/information	X		X			X	X	X	X	X

Alors même que la France enregistre les meilleurs résultats de construction depuis quinze ans, notre pays doit surmonter une crise du logement qui se traduit par une difficulté d'accès au logement pour les ménages modestes en raison du montant des loyers trop élevés et un trop faible nombre de logements à louer.

Le parc de logements locatifs appartenant à des propriétaires privés loge le quart des personnes résidant sur notre territoire et à ce titre il joue un rôle essentiel et doit être mobilisé.

Comme cela vous a été rappelé dans la circulaire du 14 février 2005 DGUHC/ANAH, le plan de cohésion sociale (PCS) prévoit un important volet de mobilisation du parc privé, visant, sur la période 2005 – 2009, à produire 200 000 logements à loyers maîtrisés, remettre sur le marché 100 000 logements vacants et donner une nouvelle impulsion à la lutte contre l'habitat indigne. Ce programme s'accompagne d'une augmentation des moyens de l'ANAH prévue par la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 de 15 % dès cette année.

Le gouvernement s'est donc doté des moyens nécessaires pour une politique forte, c'est aujourd'hui à l'ensemble des acteurs économiques et sociaux de se mobiliser pour réussir.

Comme cela vous a été indiqué en annexe de la lettre-circulaire du 27 juin 2005 du ministre de l'Emploi, de la Cohésion Sociale et du Logement, Jean-Louis Borloo, les orientations pour la mise en œuvre du volet logement privé du plan de cohésion sociale au cours du second semestre 2005 sont les suivantes :

Mobiliser les partenaires autour des objectifs du PCS

Il vous est demandé de mobiliser les collectivités locales et leurs groupements en leur faisant connaître les mesures du plan de cohésion sociale rappelées dans la circulaire du 14 février mentionnée ci-dessus, ainsi que les propriétaires en les accompagnant dans leurs projets et démarches.

Des réunions d'informations régionales ou départementales ou plus localisées, réunissant les collectivités locales, leurs groupements et l'ensemble des acteurs du logement du secteur privé (opérateurs, associations de propriétaires, agences immobilières, notaires, entreprises et artisans, maîtres d'œuvre) doivent être organisées par exemple à l'instar des manifestations déjà tenues au plan régional (Nord Pas-de-Calais, Limousin, Poitou-Charentes...) ou départemental (Tarn, Vaucluse, Pas-de-Calais ...). Le Président et/ou le Directeur général de l'ANAH sont disponibles pour participer à ces réunions. Une cellule opérationnelle PCS a été créée auprès de la Direction générale de l'ANAH ; elle peut vous apporter un conseil et un soutien méthodologique à leur organisation.

Mettre en oeuvre des PIG orientés sur les objectifs du plan de cohésion sociale sur les territoires pertinents

Pour les territoires qui connaissent des tensions sur les marchés locatifs et susceptibles de receler un potentiel important de logements vacants et/ou pouvant être loués à des loyers

maîtrisés après amélioration, il vous est demandé de sensibiliser les collectivités territoriales concernées et leurs groupements à l'intérêt, lorsqu'une OPAH n'est pas justifiée ou n'est pas prête, de mettre en place un programme d'intérêt général (PIG) reprenant, en tout ou partie les priorités du Plan de cohésion sociale.

L'arrêté définissant le PIG pourra utilement mentionner les aides ouvertes aux propriétaires, tant par l'ANAH que par les collectivités territoriales. Je vous rappelle à ce sujet que les aides de l'ANAH peuvent être majorées de 5% en cas de participation complémentaire au moins équivalente des collectivités locales.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, le financement des études pré-opérationnelles et de suivi animation des opérations programmées est assuré par l'ANAH. L'ensemble de ces financements ont été améliorés par le Conseil d'administration de l'ANAH, en date du 23 juin dernier.

Pour accélérer la réalisation des objectifs du PCS, à titre exceptionnel et pour une période qui ne pourra aller au delà de fin 2006, l'ANAH peut financer à 100% une équipe d'animation de PIG « Plan de cohésion sociale ». Cette possibilité est ouverte uniquement hors délégation de compétence. La décision appartient au directeur général de l'ANAH sur proposition du préfet.

Il vous est demandé de vous mobiliser pour mettre en œuvre un PIG et faire remonter par l'intermédiaire des délégations locales de l'ANAH l'état d'avancement des négociations relatives à l'instauration de tels PIG et les éventuelles difficultés rencontrées.

Introduire systématiquement dans les conventions d'OPAH et de PST la prise en compte des objectifs du PCS

Lorsque des collectivités locales ou leurs groupements élaborent, en liaison avec vos services, des conventions d'OPAH ou de PST, nous vous demandons de veiller à ce que les objectifs de politique publique visant à la création de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé soient systématiquement déclinés dans la convention en sus, naturellement, des autres objectifs visés (qualité urbaine et revitalisation des centres par exemple).

Par ailleurs, il est souhaitable, pour les conventions d'OPAH existantes qui ne comporteraient pas des objectifs à la hauteur de ceux du PCS, que ces objectifs soient réajustés dans le cadre de la signature d'un avenant.

Cas particulier de l'habitat indigne

Si vous êtes confrontés dans le cadre de ces opérations programmées (PIG, OPAH ou PST), à des phénomènes prégnants et persistants d'habitat indigne, vous devrez mettre en œuvre toutes les actions nécessaires au traitement de ces situations, ce qui constitue également une des priorités du plan de cohésion sociale.

Pour ce faire, vous pouvez notamment mettre en place, en dehors des OPAH de renouvellement urbain, un dispositif ad hoc d'animation et d'accompagnement (MOUS insalubrité) financé par les crédits de l'article 65-48-70.

Utiliser les missions de suivi animation qui seront mises en place pour améliorer l'articulation entre les objectifs du PCS concernant les parcs public et privé

Les opérations programmées, quelle que soit leur nature (PIG, OPAH, PST), permettent d'organiser des actions concertées entre les collectivités territoriales et leurs groupements, l'Etat et l'ANAH. Elles bénéficient d'une animation confiée par les collectivités à un prestataire, le plus souvent associatif, qui par des actions menées localement (information, démarchage) est le mieux à même de déceler les potentialités sur un périmètre donné et notamment sur la capacité à remettre sur le marché des logements vacants ou à produire des logements à loyers maîtrisés compte tenu des intentions des propriétaires.

Dans le cadre de ce travail de suivi animation, les opérateurs pourront repérer des logements dont les propriétaires souhaitent se défaire soit définitivement, soit provisoirement ; dans ces cas il est souhaitable qu'une procédure de consultation des bailleurs sociaux ou le cas échéant, de la collectivité elle-même, soit organisée pour que ces logements puissent être proposés à l'achat ou en bail à réhabilitation et viennent ainsi renforcer la production de logements locatifs.

Il s'agit en l'occurrence d'utiliser à bon escient les démarches mises en œuvre dans le cadre des opérations programmées pour démultiplier les efforts faits pour atteindre les objectifs globaux du PCS.

Conduite des négociations relatives aux délégations de compétence

Vous serez particulièrement attentifs :

- au fait que les négociations que vous conduisez sur les délégations de compétence ne retardent pas le lancement des actions contribuant à la mise en œuvre des objectifs du PCS pour 2005 ;
- à la prise en compte des objectifs relatifs au parc privé dans les futures conventions de délégations en précisant bien les moyens d'y parvenir (contenu des programmes, notamment de PIG et d'OPAH).

Les délégués locaux et régionaux de l'ANAH sont à votre disposition pour mettre en oeuvre ces différentes actions. Vous pourrez aussi vous appuyer sur les réseaux associatifs, et notamment ceux des PACT ARIM et Habitat et Développement, signataires le 10 mai 2005 d'un accord-cadre avec l'Etat, pour la mise en œuvre du plan de cohésion sociale.

Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction

Le Directeur Général
de l'ANAH

signé

François DELARUE

signé

Serge CONTAT