

**NOTE DE PROCEDURE  
AIDES EN FAVEUR DU TRAITEMENT DES LOGEMENTS  
INDIGNES – FLECHAGE DES OPERATIONS**

Cette note vise à expliquer le mécanisme de fléchage d'opérations imputées sur la ligne « Prêts au logement social et intermédiaire » vers la ligne « Aides en faveur du traitement des logements indignes ».

Lors de sa réunion du 6 juillet 2010, le Conseil de Surveillance de l'UESL a rappelé le montant de l'enveloppe d'engagements en 2010 au titre de cet emploi, soit 45M€.

Il a pris note de démarches engagées auprès de l'Anah qui ont mis en évidence les difficultés de mise en œuvre de ces dispositions dues principalement au repérage des opérations, à la durée de traitement et au degré d'expertise demandés par les situations rencontrées qui entrent dans le champ de l'habitat indigne (immeubles faisant l'objet d'une procédure d'insalubrité, d'une déclaration de caractère impropre des locaux à l'habitation, d'un arrêté de péril ou de la prescription de travaux sur les espaces collectifs).

Il a donné son accord à la proposition formulée par le Directoire de permettre aux CIL de flécher des opérations d'acquisition amélioration sur des logements répondant aux caractéristiques de l'habitat indigne et aujourd'hui financées au titre des prêts au logement social (PLUS-PLAI) et intermédiaire (PLI), et de les imputer sur la ligne « aides en faveur du traitement des logements indignes ».

Dans le cadre des interventions sociales et très sociales, l'article R.313-19-3 II du CCH prévoit la possibilité pour les CIL de financer sous forme de subventions ou de prêts à taux réduits des sociétés (notamment SA d'HLM, SEM de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, filiales locatives de CIL) pour :

- l'acquisition et la réhabilitation d'habitats indignes au sens de l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,
- faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'article L. 353-1,
- destinés au logement, principalement, de salariés.

L'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, modifiée notamment par l'article 84 de la loi BOUTIN du 25 mars 2009, définit l'habitat indigne de la façon suivante : « les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Ces caractéristiques doivent faire l'objet d'un constat d'habitat indigne.

Les opérations concernées :

- les opérations d'acquisition amélioration financées en PLUS/PLAI

En effet, l'obligation de conventionnement des logements à l'APL des logements indignes, ainsi que la nature de l'intervention, visée au titre du c de l'article L. 313-3 du CCH (intervention à caractère social et très social), exclut les opérations portant sur des logements intermédiaires (plafonds de loyer et de ressources PLI).

Les conditions :

- L'opération a fait l'objet d'un constat d'habitat indigne tel que défini par les dispositions de la LOI BOUTIN et dans les formes requises par l'arrêté du 14 juin 2010.
- Le CIL a rempli ses objectifs en subvention « 1% relance ».

Justificatifs à produire :

- Un constat d'habitat indigne (logement insalubre ou dangereux) : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, jugement du tribunal, attestation de la commission de conciliation, de la CAF ou de la CMSA, copie d'une décision de l'administration (mise en demeure, arrêté préfectoral ou municipal d'insalubrité remédiable ou irrémédiable ou de péril, ou de fermeture administrative s'il s'agit d'un hôtel meublé)
- Le dossier de financement de l'opération concernée ;

Procédure à suivre :

Il convient d'adresser pour validation au Directoire les opérations ayant fait l'objet d'un constat d'habitat indigne et qui ont été financées au titre de la ligne Logement social.

-oOo-