

*Direction générale de l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction*

**Circulaire UHC/FB 12 n° 2000-42 du 13 juin 2000 relative à la mise en œuvre des dispositions du décret n° 2000-104 du 8 février 2000 modifiant le code de la construction et de l'habitation (CCH) et relatif aux dispositions concernant l'attribution de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété, l'amélioration de logements existants et la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs sociaux**

NOR : EQUU0010091C

*Textes sources* : articles L. 615-1, R. 317-1 à R. 317-24, R. 322-1 à R. 322-17, R. 323-1 à R. 323-12 et R. 331-1 à R. 331-28 du code de la construction et de l'habitation.

*Mots-clés* : Primo-accession, PTZ, catastrophes naturelles, handicapés, PLUS, VEFA, PAH, copropriétés.

*Publication* : Bulletin officiel.

*Le secrétaire d'Etat au logement à Mesdames et Messieurs les préfets de département et préfets de région (pour attribution) ; direction départementale de l'équipement et direction régionale de l'équipement (pour attribution) ; centre d'études techniques de l'équipement (pour information) ; centres interrégionaux de formation professionnelle (pour information) ; Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (pour attribution) ; Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (pour attribution) ; centre scientifique et technique du bâtiment (pour information) ; direction des affaires financières et de l'administration générale (pour information) ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (pour attribution) ; direction de la recherche et des affaires scientifiques et techniques ; conseil général des ponts et chaussées (pour attribution) ; mission interministérielle d'inspection du logement social (pour attribution, pour information).*

La présente circulaire a pour objet de vous préciser les modalités de mise en œuvre des dispositions réglementaires issues du décret 2000-104 du 8 février 2000 modifiant le code de la construction et de l'habitation (CCH) et relatif aux dispositions concernant l'attribution de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété, l'amélioration de logements existants et la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs sociaux.

#### I. - Dispositions réglementaires concernant le parc de logements privés

##### **I.1. Pour le prêt à taux zéro : la suppression de la condition dite de primo-accession dans deux situations spécifiques (article 1<sup>er</sup> du décret)**

Depuis le décret du 30 octobre 1997, le prêt à taux zéro est réservé aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de prêt.

Cette condition dite de primo-accession est supprimée dans le cas d'acquisition d'un logement réalisée pour offrir de meilleures conditions de vie à des enfants ou adultes handicapés physiques occupant le logement à titre de résidence principale. Toutes les personnes handicapées moteur ou sensoriel dont les besoins spécifiques justifient des aménagements particuliers du lieu d'habitation peuvent bénéficier de la suppression de la condition de primo-accession.

Cette condition de primo-accession est également supprimée pour les personnes indemnisées pour des dommages subis par leur logement à la suite de la constatation de l'état de catastrophe naturelle en application de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles ou de la mise en œuvre de la garantie contre les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones en application de l'article L. 122-7 du code des assurances et conduites, par suite de la gravité de ces dommages, à la reconstruction d'une habitation sur un autre site. Cette mesure vise notamment le cas où l'habitat d'origine était situé en zone inondable où il ne serait plus possible d'obtenir un permis de construire.

##### **I.2. Un dispositif spécial de prime à l'amélioration de l'habitat (PAH) pour les travaux portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde (article 2 du décret créant un nouvel article R. 322-2 bis dans le CCH)**

Cette mesure, décidée lors du comité interministériel de la ville (CIV) du 14 décembre 1999, vient compléter les mesures particulières intervenues par l'arrêté du 5 novembre 1993 pour les logements faisant l'objet d'une convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat visant à la requalification d'une copropriété connaissant des difficultés graves notamment du point de vue de son fonctionnement et de l'état du bâti et par l'arrêté du 20 janvier 1997 qui étend ces mesures aux plans de sauvegarde régis par les dispositions de l'article L. 615-1 du CCH.

Cette prime concerne les travaux d'amélioration portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété situé dans le périmètre d'un plan de sauvegarde régi par les dispositions de l'article L. 615-1 du CCH.

Ce nouveau dispositif de prime peut être accordé à tous les copropriétaires, quel que soit le niveau de leurs ressources et peut être mobilisé en complément de la PAH classique.

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 9 mars 2000, le taux de la prime peut être porté au plus à 50 % du coût des travaux, toutes taxes comprises. Ce taux peut être majoré de 10 % du coût des travaux toutes taxes comprises en cas de subvention complémentaire d'une collectivité locale d'un taux au moins égal à cette majoration.

L'immeuble doit être achevé depuis 10 ans au moins. Cette condition s'entend comme la date à partir de laquelle l'immeuble n'est plus couvert par la garantie décennale mentionnée aux articles 1792 et 2270 du code civil qui court, en principe, à compter de la date de réception des travaux.

Tous les travaux inscrits dans un programme prévisionnel adopté par l'assemblée générale de la copropriété peuvent faire l'objet de ce financement, indépendamment de la liste de travaux pouvant être financés par la PAH telle que fixée par l'arrêté du 16 février 1990 et sans limitation du coût de l'opération par le plafond de travaux habituellement en vigueur. Seuls les travaux rendus obligatoires par la loi peuvent être ajoutés au programme prévisionnel.

Les travaux doivent porter sur les parties communes au sens de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Toutefois, la remise à niveau des parties communes peut, dans certains cas, générer des travaux accessoires sur les parties privatives. Pour prendre en charge le financement de ces travaux dans le cadre du régime exceptionnel de l'article R. 322-2 *bis*, il est impératif que vous vous assuriez qu'ils sont bien la conséquence directe et indissociable des travaux réalisés sur les parties communes de l'immeuble : à défaut, leur financement devra être assuré dans les conditions de la PAH classique.

Il s'agit essentiellement de travaux dont le défaut de réalisation compromettrait l'efficacité des travaux entrepris sur les parties communes : il peut s'agir de la pose de compteurs individuels, du changement de radiateurs consécutif à une intervention sur le chauffage collectif etc. Il vous est demandé d'être particulièrement vigilant sur l'éligibilité au nouveau dispositif de ces travaux accessoires.

## II. - Dispositions réglementaires relatives au parc de logements locatifs sociaux

### II.1. Majoration du taux de subvention de la PALULOS pour les travaux réalisés sur les logements-foyers pour travailleurs migrants (article 3 du décret)

Conformément à la décision du Comité interministériel de la ville du 14 décembre 1999, une subvention PALULOS peut désormais être accordée au taux majoré pour les opérations de réhabilitation entreprises sur des logements-foyers pour travailleurs migrants (FTM). Le taux de subvention applicable passe de 10 % à 25 %.

Cette majoration permettra de faciliter la transformation de ces foyers en résidence sociale, mentionnée au 2<sup>o</sup> de l'article R. 351-55, dans le cadre du programme quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants (convention Etat-Uesl du 14 mai 1997).

### II.2. Possibilité de financer en PLUS ou PLA-I l'acquisition de logements locatifs neufs par les organismes d'HLM dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) (article 4 du décret)

Depuis l'intervention de la loi n<sup>o</sup> 67-3 du 3 janvier 1967, les personnes morales de droit public peuvent acquérir des immeubles en VEFA. Par ailleurs, la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 a exclu du champ d'application de la loi « MOP » du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique, les ouvrages de bâtiment acquis par les organismes HLM par un contrat de VEFA.

Afin de favoriser une meilleure répartition des logements locatifs sociaux sur les territoires communaux et le développement du logement social en centre-ville, qui ne peut être bien souvent obtenu que par l'acquisition-amélioration, le financement de l'acquisition de logements locatifs neufs au moyen d'une VEFA est désormais possible en PLUS et en PLA-I dans les conditions restrictives précisées ci-dessous.

Ce financement de l'acquisition de logements en VEFA ne pourra avoir pour effet de contourner les règles prévues aux articles R. 433-5 à R. 433-23 du CCH et ne doit être utilisé que lorsque les méthodes classiques de maîtrise d'ouvrage n'auront pu être mises en œuvre.

En effet, le recours à la VEFA devient illégal lorsque les collectivités publiques utilisent ce contrat pour faire construire un immeuble à leur place par un promoteur privé ; le vendeur devient alors un simple prestataire de services pour un acheteur qui, en réalité, est le véritable maître d'ouvrage de l'opération.

Ainsi avant d'autoriser le financement vous vous assurerez que :

- ce type d'acquisition reste accessoire pour la constitution du patrimoine de l'organisme par rapport à son activité classique de constructeur ;
- la VEFA ne doit être financée que pour des logements situés dans des immeubles ou ensembles immobiliers comportant une majorité de logements qui ne sont ni la propriété des organismes de logement social, ni pris en gestion par ces derniers. Il conviendra, en règle générale, de ne retenir que quelques logements à l'intérieur de ces opérations, ce qui permettra, en outre, d'assurer un maximum de mixité sociale dans les immeubles concernés.

Vous devrez également vérifier l'intérêt de cette acquisition pour l'organisme acheteur et en particulier l'adéquation des prix d'acquisition avec ceux du marché ainsi que la qualité des logements à acquérir au regard des normes techniques en vigueur.

La mise en œuvre technique de ce financement fait l'objet de compléments dans la circulaire de programmation des aides au logement du 31 janvier 2000.

### **II.3. Octroi de PLUS aux collectivités territoriales pour la réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration (article 7 du décret)**

Le prêt locatif à usage social (PLUS), dont le régime a été défini par le décret n° 99-794 du 14 septembre 1999, se substitue au prêt locatif aidé (PLA) ordinaire et au PLA à loyer minoré (PLA-LM). Comme c'était déjà le cas pour le PLA ordinaire, ce financement n'a pas été ouvert aux communes.

Cependant, compte tenu de l'intérêt des opérations d'acquisition-amélioration généralement bien intégrées dans le tissu urbain et participant à la revalorisation des centres-villes et des centres-bourgs, l'octroi du PLUS aux collectivités territoriales est désormais possible pour ces opérations. En revanche, les dispositions de l'article 7 du décret excluent expressément la réalisation d'opérations de construction neuve en PLUS, puisqu'il n'y a pas de renvoi aux 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> de l'article R. 331-1 du CCH.

En conséquence, pour les collectivités territoriales, vous ne financerez en PLUS que les opérations d'acquisition-amélioration à l'exclusion de toute opération de construction neuve.

Ce dispositif sera prochainement complété par la publication d'un décret auquel sera annexé une convention type adaptée aux opérations réalisées par ces maîtres d'ouvrage.

### **II.4. Mise en place du financement PLUS en Corse (article 8 du décret)**

Le décret n° 99-794 du 14 septembre 1999 a institué un dispositif de financement PLUS applicable sur le territoire continental. Ce dispositif est complété, après la consultation de l'Assemblée de Corse, par des dispositions spécifiques à la Corse.

Pour le ministre et par délégation :  
*Le directeur général de  
l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction,*  
P.-R. Lemas