

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

Circulaire UHC/FB3/27 n° 2001-86 du 14 novembre 2001 relative aux mesures d'aides exceptionnelles pour l'habitat mises en œuvre à Toulouse, le 21 septembre 2001

NOR : EQUU0110248C

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 du code de la construction et de l'habitation.

Mots-clés : catastrophe industrielle, maîtrise d'ouvrage d'utilité sociale, allocation de logement temporaire, prime à l'amélioration de l'habitat, prêt à taux zéro, PALULOS.

Publication : Bulletin officiel.

La secrétaire d'Etat au logement à Monsieur le préfet de région Midi-Pyrénées, préfet du département de la Haute-Garonne (direction régionale de l'équipement, direction départementale de l'équipement).

Afin de répondre dans l'urgence à la nécessité de recenser les besoins, de soutenir les familles sinistrées, de rechercher des logements provisoires et de favoriser les travaux portant sur les immeubles endommagés par l'explosion du 21 septembre 2001, le Gouvernement a décidé d'instituer un dispositif exceptionnel d'aides qui vous est précisé ci dessous.

1. Des équipes pluridisciplinaires peuvent être constituées sous forme de maîtrise d'ouvrage d'utilité sociale (MOUS) et co-financées par l'Etat et les collectivités territoriales concernées, pour apporter assistance aux personnes sinistrées en vue de la recherche d'un nouveau logement et pour recenser les besoins et les disponibilités dans le parc social ou dans le parc privé.

Ces équipes pourront s'appuyer sur la procédure d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui permet d'apporter une aide au montage des dossiers, sous forme de conseils techniques et financiers aux propriétaires.

Une enveloppe financière de 7 MF a déjà été déléguée à la région Midi-Pyrénées le 4 octobre pour prendre en charge ces dépenses.

2. Vous pouvez déroger dans les conditions suivantes aux règles de l'aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT), afin de verser aux personnes ou aux organismes hébergeant les familles sinistrées une aide équivalente au coût du logement.

Les associations et CCAS éligibles à l'ALT peuvent bénéficier de cette aide pour le compte de ces familles après avoir passé avec les personnes ou organismes hébergeants un contrat prévoyant le reversement de cette aide aux hébergeants.

Pour les hébergeants à titre gracieux, le montant de cette aide forfaitaire doit tenir compte des plafonds de loyer et des majorations forfaitaires représentatives des charges fixées par l'arrêté du 1^{er} août 2000, en fonction de la taille du logement mis à disposition.

Pour les hébergeants à titre onéreux, ces plafonds pourront être doublés, si nécessaire, dans le cadre de dérogations que vous attribuerez après expertise locale.

Afin d'accélérer le versement de l'ALT, les conventions qui seront signées entre l'Etat et les organismes éligibles peuvent avoir un effet rétroactif au premier jour du mois civil précédant leur signature.

Une dérogation au non cumul de l'ALT et des aides personnelles au logement pourra être prévue pour les familles hébergeant des personnes sinistrées et percevant une aide personnelle au logement en tant que locataire ou en tant qu'accédant à la propriété.

Les personnes hébergées qui continuent à s'acquitter d'une charge (loyer ou mensualité de prêt) au titre du logement sinistré peuvent continuer à percevoir une aide personnelle au logement alors même qu'elles n'occupent pas le logement.

Je vous rappelle, en outre, que le FSL intervient auprès des ménages en difficulté pour les aider notamment à accéder à un logement locatif, avec le statut de locataire, de sous-locataire ou de résident ; ainsi, le FSL peut cautionner le paiement du loyer et des charges locatives et peut intervenir (par des prêts et/ou des subventions) pour le paiement du dépôt de garantie, du premier loyer, des frais d'agence, et pour les autres dépenses occasionnées par l'entrée dans un logement, telles que les frais de déménagement, d'assurances locatives, d'ouverture de compte, d'achat de mobilier de première nécessité.

Je réserve à cet effet une enveloppe budgétaire de 3 MF, qui vous sera déléguée prochainement, en même temps que la dernière délégation.

3. Afin d'assurer le financement des travaux engagés par les propriétaires occupants, un régime exceptionnel de prime à l'amélioration de l'habitat (PAH) est mis en place :

– les plafonds de ressources, mentionnés à l'article R. 322-2 du Code la construction et de l'habitation (CCH), sont portés à 250 % des plafonds de ressources de base de la PAH, fixés à 70 % des plafonds des anciens prêts aidés à

l'accèsion à la propriété (PAP) résultant du 1^{er} arrêté du 31 décembre 1980 ;

– le montant plafonné des travaux subventionnables, mentionné à l'article R. 322-8 du CCH, fixé par l'arrêté interministériel du 5 juin 1985 à 70 000 F, est porté à 100 000 F (TTC) ; dans les immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du CCH ou situés dans le périmètre d'une OPAH prévue à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ce plafond peut être porté à 85 000 F pour les travaux portant sur les parties communes et au même montant pour les travaux portant sur les parties privatives ;

– le taux de la prime mentionné à l'article R. 322-8 est porté à 50 % du montant des travaux subventionnables, éventuellement plafonné, pour les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources de base de la PAH fixés à 70 % des plafonds PAP, et à 25 % pour les autres ;

– la liste des travaux énumérés en annexe de l'arrêté ministériel du 16 février 1990 doit faire l'objet d'une interprétation souple et ne doit pas être considérée comme limitative afin de permettre la prise en compte des travaux nécessaires à la remise en état du bien et correspondant à des besoins réels.

Je vous précise que l'assiette des travaux subventionnables est constituée de la part résiduelle de financement restant à la charge du propriétaire après déduction des indemnisations perçues ou à percevoir au titre des contrats d'assurance garantissant les dommages aux biens, ou de fonds spécifiques.

En outre, il vous est possible pour les travaux de second œuvre, de retenir les travaux effectués par le bénéficiaire de la prime, sans exiger le recours à une entreprise. Dans ce cas, il vous appartiendra de vérifier la réalisation effective des travaux par tous moyens, notamment par la production des factures de matériaux ou de fournitures.

Les articles R. 322-4 et R. 322-5 du CCH vous autorisent à déroger à la condition d'âge du logement et à la règle du commencement des travaux après la date de notification de la décision. Pour la condition du dépôt préalable du dossier, je vous demande d'apprécier avec une grande souplesse le contenu du dossier qui vous sera remis, d'autant que le nouvel article R. 321-18, issu du décret n° 2001-351 du 20 avril 2001, relatif à l'ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) qui sera bientôt applicable aux propriétaires occupants, prévoit expressément cette situation.

Ce dispositif relatif à la PAH est applicable jusqu'à la date de publication de l'arrêté interministériel approuvant le règlement général de l'ANAH mentionné à l'article 3 du décret du 20 avril 2001 précité, prévue le 1^{er} janvier 2002. A cette date, un dispositif de même nature sera mis en place par l'agence pour les propriétaires occupants qui seront alors de son ressort.

Ce dispositif d'aide aux propriétaires occupants a été complété par un dispositif similaire mis en place par l'ANAH pour les propriétaires bailleurs, lors de son conseil d'administration du 4 octobre dernier.

Dans tous les cas, ces dispositifs exceptionnels sont réservés aux ménages qui apportent la preuve qu'ils ont été touchés par la catastrophe, et qui présentent une demande d'aide avant le 31 décembre 2002.

4. Le décret n° 2001-972 du 25 octobre 2001 relatif à l'aide pour l'accèsion à la propriété à la suite de la catastrophe survenue à Toulouse le 21 septembre 2001 permet aux personnes qui présenteront une demande de prêt à taux zéro prévu à l'article R. 317-1 du CCH pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accèsion à la propriété avant le 31 décembre 2002 et qui attesteront que les dommages causés par l'explosion de l'usine AZF à leur logement nécessitent la réalisation ou l'acquisition d'un nouveau logement, de bénéficier de ce prêt sans qu'il soit fait application de la condition de primo-accession et, le cas échéant, sans que le logement acquis fasse l'objet de travaux d'amélioration.

Les conditions de cumul du prêt à taux zéro avec la prime complémentaire prévue dans le cadre des appels à projet expérimentaux « accèsion très sociale » et « renouvellement urbain » feront l'objet d'une instruction ultérieure.

5. Les organismes prévus à l'article R. 323-1 du CCH peuvent être bénéficiaires de la PALULOS.

Je vous rappelle que vous pouvez déroger à la condition d'ancienneté des immeubles en application de l'article R. 323-3 ainsi qu'à la règle du commencement des travaux après la date de la décision d'octroi de la subvention en application de l'article R. 323-8.

La règle générale prévoit la possibilité d'octroyer une subvention d'un taux au plus égal à 10 % du coût prévisionnel des travaux subventionnables dans la limite de 85 000 F par logement. Il peut être envisagé de porter le taux de subvention à 25 % dès lors qu'il s'agit de travaux destinés à améliorer la sécurité dans les immeubles ou relatifs à des logements situés dans des secteurs de développement social des quartiers.

6. Les organismes susceptibles de bénéficier de subventions au titre de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » sont les mêmes que ceux qui peuvent bénéficier de la PALULOS.

Je réserve à cet effet une enveloppe de 15 MF. Les crédits vous seront délégués en fonction de l'état estimé de vos besoins, pour aider à financer immédiatement l'élaboration des plans de patrimoine pour le secteur concerné ainsi que les petites réparations à réaliser sur le parc des logements sociaux endommagés.

*La secrétaire d'Etat au
logement,
M.-N. Liemann*

*Le contrôleur
financier,
J. Benoit*