

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

Circulaire UHC/FB 3/18 n° 2002-42 du 21 juin 2002 relative à la mise en œuvre du décret n° 2002-848 du 3 mai 2002 portant diverses mesures modifiant le code de la construction et de l'habitation

NOR : EQUU0210110C

Références : Textes sources : décret n° 2002-848 du 3 mai 2002.

Mots-clés : Palulos, Anah, PTZ, résidence principale, plafonds de ressources, développement durable, personnes handicapées.

Publication : B.O.

Le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer à Mesdames et Messieurs les préfets de département (pour attribution) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région (pour attribution) ; direction départementale de l'équipement, direction régionale de l'équipement, agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (pour attribution) ; centre d'études techniques de l'équipement, centres interrégionaux de formation professionnelle, agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, direction des affaires financières et de l'administration centrale, S.G.G.O.U., centre général des Ponts et Chaussées, mission interministérielle d'inspection du logement social (pour information).

Circulaire n° 2002-42 relative à la mise en œuvre du décret n° 2002-848 du 3 mai 2002 portant diverses mesures modifiant le code de la construction et de l'habitation

La présente circulaire a pour objet de préciser les nouvelles dispositions réglementaires introduites dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) par le décret n° 2002-848 du 3 mai 2002 relatif aux dispositions concernant l'attribution de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements en accession à la propriété ou de logements locatifs sociaux.

1. Mesures tendant à favoriser le développement durable dans l'habitat

L'article 4 du décret précité a pour objet de majorer le taux de la subvention Palulos, en le fixant à 15 % au lieu de 10 %, pour la réalisation de travaux qui répondent à certaines exigences techniques liées au développement durable.

La majoration à 15 % est applicable depuis la parution du décret précité, pour financer l'installation des chauffe-eau solaires et des capteurs photovoltaïques.

Par ailleurs, deux arrêtés sont en cours de préparation pour, d'une part, préciser les caractéristiques thermiques minimales qui seront exigées lors de l'installation de vitres, fenêtres ou baies à coefficient de déperdition thermique minimum et, d'autre part, pour définir les caractéristiques techniques des parois de doublage acoustique mince.

Dans l'attente de la parution de ces textes, je vous rappelle que l'opération expérimentale de « doublage acoustique mince » portant sur 1 000 logements se poursuit ; dans ce cadre, le taux de la subvention Palulos est de 25 %. Cette subvention peut être cumulée avec la subvention du ministère chargé de l'environnement. Ce sont les caractéristiques techniques des doublages acoustiques minces expérimentés qui devraient être retenues par l'arrêté précité.

2. Mesures tendant à l'amélioration de la prise en compte de la situation des personnes handicapées

L'accessibilité des immeubles et l'adaptation des logements aux besoins des personnes en situation de handicap ou de mobilité réduite constitue une préoccupation forte des pouvoirs publics. Les articles 2 et 3 du décret précité répondent à cette préoccupation qui s'est déjà traduite par l'augmentation à 40 % du taux maximum de la subvention Palulos (cf. décret n° 2001-336 du 18 avril 2001).

**2.1. Possibilité de cumul du PTZ avec la subvention de l'ANAH
(Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat)**

Pour les opérations d'accession à la propriété réalisées au moyen d'un PTZ (Prêt à taux zéro) prévu à l'article R. 317-1, les travaux d'accessibilité à l'immeuble et d'adaptation du logement sont généralement intégrés dans le plan de financement

initial.

Toutefois, lorsque le handicap survient après l'achèvement de la construction, la règle de non-cumul du prêt avec la subvention de l'ANAH interdisait, pendant toute la durée de remboursement du prêt, l'octroi d'une subvention de l'ANAH permettant le financement des travaux d'adaptation et d'accessibilité.

Désormais, l'article 2 du décret précité prévoit que la règle de non-cumul ne s'applique pas pour les travaux réalisés par les personnes handicapées ou à mobilité réduite, lorsque le handicap survient postérieurement à l'entrée dans les lieux. Ces travaux peuvent donc faire l'objet d'un financement de l'ANAH (70 % de leur coût dans la limite d'un plafond de 8 000 Euro attribué sous conditions de ressources.

Je vous précise par ailleurs que ces travaux d'adaptation n'ayant pas, par définition, été financés au moment de la réalisation du logement, leur financement est conforme aux dispositions du 3^e alinéa de l'article R. 321-17 qui définissent les règles de cumul entre financement PTZ et financement ANAH.

2.2. Adaptation du régime de la Palulos

Pour le parc social, l'article 3 du décret complète l'article R. 323-3 du CCH relatif à la Palulos, en incluant expressément les travaux d'accessibilité à l'immeuble. Cette adaptation vise à codifier une règle existante puisque les travaux d'accessibilité à l'immeuble figurent déjà dans l'arrêté du 30 décembre 1987 relatif à la nature des travaux pouvant être financés par la subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux et sont à ce titre finançables.

3. Mesures relatives aux conditions d'octroi du PTZ et du PCL

3.1. Les exceptions à la règle des huit mois qui caractérise l'occupation à titre de résidence principale

Dans un souci d'harmonisation du régime des aides au logement, l'article 1^{er} du décret introduit dans le régime du PTZ trois types d'exception à la règle des huit mois qui caractérise le principe de l'occupation d'un logement à titre de résidence principale.

Ces exceptions ont déjà été retenues pour l'APL (décret n° 2000-635 du 7 juillet 2000), pour les subventions de l'ANAH (décret en Conseil d'Etat n° 2001-351 du 20 avril 2001) et pour les prêts conventionnés (décret n° 2001-911 du 4 octobre 2001).

Elles se rapportent à des situations qui relèvent de motifs particuliers dûment justifiés mais qui ne sont pas nécessairement quantifiées en terme de durée :

- l'obligation professionnelle : elle concerne principalement le cas des personnes contraintes, pour des motifs professionnels, à s'absenter régulièrement de leur logement, telles que les travailleurs saisonniers, les représentants de commerce, les personnes appelées à des missions temporaires à l'étranger, les marins d'Etat ou du commerce ; cette exception n'est pas applicable aux personnes occupant un logement de fonction à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou par nécessité de service ;
- les raisons de santé : elles correspondent essentiellement aux situations des personnes hébergées temporairement dans des centres hospitaliers ou dans des établissements de soins, sociaux ou médico-sociaux ;
- les cas de force majeure : ils visent des événements extérieurs et indépendants de la volonté de l'occupant qui rendent impossible toute occupation du logement.

3.2. Instauration d'un plafond de ressources pour l'accès aux logements locatifs financés par un PCL réalisés par les organismes d'HLM

L'article 6 du décret prévoit que les logements appartenant aux organismes HLM et financés en prêt conventionné locatif (PCL) doivent être attribués à des personnes dont les revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés pour l'attribution d'un logement financé à l'aide d'un prêt locatif social (PLS). Cette disposition s'inscrit en cohérence avec les dispositions de l'article L. 411-1 du CCH destinant les logements des organismes HLM aux personnes et aux familles de ressources modestes. Je vous rappelle que les plafonds du PLS ont fait l'objet de l'arrêté du 3 mai 2001 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources HLM ; ces plafonds sont ceux du PLUS majorés de 30 %.

Par ailleurs, la convention-type s'appliquant aux organismes d'HLM a été modifiée par l'article 7 du décret précité pour tenir compte de l'instauration de plafonds de ressources applicables aux ménages logés dans des logements réalisés par des organismes d'HLM et financés avec des PCL.

Cette modification doit figurer à l'article 8 de la convention HLM (cf. décrets n° 2002-844 du 3 mai 2002 et n° 99-864 du 7 octobre 1999) que le préfet signera avec les organismes d'HLM qui réaliseront ce type d'opération.

Pour le ministre de l'équipement,
des transports, du logement,
du tourisme et de la mer :
*Le directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat
et de la construction,*
F. Delarue

