

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

Circulaire UHC/FB3/17 n° 2004-52 du 17 septembre 2004 relative aux prêts à l'amélioration de la Caisse des dépôts et consignations pour la réhabilitation des logements locatifs sociaux (PAM)

NOR : *SOCU0410194C*

Textes sources : articles R. 323-1 à R. 323-12 du code de la construction et de l'habitation ; circulaire n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subventions de l'Etat et de prêts de la Caisse des dépôts et consignations.

Textes abrogés : circulaire du 4 septembre 1995 relative aux prêts à l'amélioration de la Caisse des dépôts et consignations pour la réhabilitation des logements locatifs sociaux.

Publication : *Bulletin officiel*.

Le ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale à Mesdames et Messieurs les préfets de département (pour attribution) ; direction départementale de l'équipement, direction régionale de l'équipement, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, CGPC, mission interministérielle d'inspection du logement social (pour attribution) ; centre interrégionaux de formation professionnelle, direction des affaires économiques et internationales (pour information).

Dans le cadre du plan de cohésion sociale, le Gouvernement et la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ont décidé de consacrer 400 millions d'euros par an, pendant cinq ans, de prêts à taux privilégiés pour augmenter significativement le nombre des logements réhabilités chaque année. Ces 400 millions d'euros se répartissent en une première enveloppe de 200 millions d'euros de prêts Palulos et en une seconde enveloppe de 200 millions d'euros de prêts à l'amélioration. Ces prêts, adossés au livret A, ont un taux d'intérêt de 2,95 % grâce à la bonification effectuée par la CDC au titre de ses missions d'intérêt général. L'enveloppe de prêts à l'amélioration de 200 millions d'euros comprend les PAM qui font l'objet de la présente circulaire et en complément les PCAM (cf. note 1) .

Si les demandes de financement devaient entraîner un dépassement de cette enveloppe annuelle de 200 millions, des prêts non bonifiés (au taux actuellement en vigueur de 3,45 %) pourront être attribués.

I. - CONDITIONS D'OCTROI

1. Opérations finançables

Peuvent faire l'objet de ces prêts PAM les travaux éligibles aux subventions Palulos, tels que définis dans l'arrêté du 30 décembre 1987 pris en application de l'article R. 323-3 du CCH, que ces travaux soient réalisés en logements ordinaires ou en logements foyers.

Ces prêts PAM ne peuvent être accordés qu'aux opérations non subventionnées par la Palulos et qui ne sont pas situées dans les quartiers relevant de l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine relevant de la compétence de l'agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU).

2. Caractéristiques financières des prêts

Les caractéristiques actuelles des prêts sont les suivantes :

Les prêts PAM sont consentis par la Caisse des dépôts et consignations au taux actuariel de 2,95 % indexé sur l'évolution du taux d'intérêt du livret A.

Les annuités comportent une progressivité de 0 à 0.5 %.

Le différé d'amortissement est limité à 2 ans maximum.

La durée maximum de remboursement du prêt est fixée à 15 ans.

Les prêts doivent être garantis à hauteur de 100 % par une ou plusieurs collectivités territoriales.

Il n'y a pas de quotité minimale ni maximale.

3. Bénéficiaires

Les bénéficiaires de ces prêts sont les organismes mentionnés à l'article R. 323-1 du CCH.

4. Modalités d'octroi du prêt

Les directions régionales de l'équipement sont invitées à prendre contact avec les DR de la CDC en vue d'élaborer une

programmation de l'enveloppe de ces prêts en lien avec les DDE et les bailleurs concernés. Les décisions d'attribution des prêts PAM seront ensuite prises par le directeur régional de la CDC après avis favorable du directeur départemental de l'équipement donné à l'issue de ces réunions de concertation DR-CDC - DDE/DRE. Chaque avis favorable du directeur départemental de l'équipement est conditionné par la signature préalable de la convention, ou de l'avenant à la convention existante, mentionnée à l'article L. 351-2 du CCH.

5. Constitution du dossier

Les dossiers déposés simultanément auprès du DR-CDC et de la DDE par les maîtres d'ouvrage comporteront notamment :

- une description des travaux ;
- une décomposition du prix de revient par postes principaux ;
- un plan de financement ;
- un compte d'exploitation (faisant apparaître l'éventuelle hausse des loyers envisagée).

II. - LOYERS ET CONVENTIONNEMENT OUVRANT DROIT À L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)

La concertation avec les locataires doit être organisée selon les modalités prévues par la circulaire n° 93-60 du 6 août 1993 relative à la concertation avec les locataires concernés par des projets de réhabilitation d'immeubles à l'aide de financement Palulos.

Pour les logements nouvellement conventionnés à l'occasion d'un prêt PAM, les loyers maximaux de la convention devront rester inférieurs ou égaux aux loyers plafonds appliqués pour les opérations réhabilitées avec un financement Palulos fixés par la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions.

Pour les logements déjà conventionnés et bénéficiant d'un prêt PAM, le loyer maximal reste inchangé sauf si les logements s'inscrivent dans le cadre prévu au paragraphe 3 du I de l'annexe V de la circulaire du 6 juillet 2004 relative à la fixation du loyer maximal des conventions et la durée de la convention doit être prolongée par avenant lorsque la durée du prêt se poursuit après la date d'expiration de la convention existante.

Les modalités d'évolution des loyers pratiqués sont, comme pour la Palulos, fixées par la circulaire du 1^{er} février 1988 relative à la mise en œuvre du « bouclage » des aides au logement, à la conclusion des accords-cadres et au nouveau régime du conventionnement après travaux.

Pour les logements foyers et les résidences sociales, les règles spécifiques de fixation de la part de la redevance maximale et d'évolution de la part de la redevance pratiquée après travaux sont fixées par la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions.

III. - PROGRAMMATION

Cette nouvelle enveloppe bénéficiera prioritairement aux organismes qui ont adopté une démarche de plan stratégique de patrimoine et qui s'engageront contractuellement avec l'Etat sur un programme cohérent de construction et de mise à niveau de leur parc.

Lorsque les organismes n'ont pas encore finalisé leur plan stratégique de patrimoine, ils pourront néanmoins solliciter un prêt PAM sans prime à la condition qu'ils fournissent, à l'appui de leur demande, une évaluation précise et prévisionnelle de leurs besoins en termes de réhabilitation de logements.

Vous veillerez à ce que les opérations programmées respectent les priorités affichées dans l'annexe V de la circulaire du 21 mars 2003 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2003, notamment les travaux destinés à améliorer la sécurité des immeubles et à réaliser des économies d'énergie ainsi que les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et aux personnes handicapées qui n'auraient pu être financés à l'aide d'une Palulos.

Pour le ministre de l'emploi, du
travail
et de la cohésion sociale,
*Le directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,*
F. Delarue

NOTE (S) :

(1) Peuvent être notamment financés en PCAM les travaux non éligibles à la Palulos