

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

Circulaire UHC/FB/17 n° 2001-59 du 9 août 2001 relative à la mise en œuvre des dispositions du décret n° 2001-336 du 18 avril 2001 (modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux et aux subventions et prêts pour la construction et l'amélioration des logements locatifs) et au financement des opérations en prêt locatif social

NOR : EQUU0110161C

Textes sources :

Articles R. 331-1 à R. 331-28 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Arrêté du 6 mars 2001 modifiant l'arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

Mots clés : PALULOS PLUS PLS.

Publication : BO.

La secrétaire d'Etat au logement à Mesdames et Messieurs les préfets de départements ; Mesdames et Messieurs les préfets de région ; (direction départementale de l'équipement, direction régionale de l'équipement, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, CGPC, mission interministérielle d'inspection du logement social [pour attribution]) ; centre d'études des tunnels, centres interrégionaux de formation professionnelle, direction des affaires financières et de l'administration centrale, direction des affaires économiques et internationales (pour information).

La présente circulaire a pour objet de préciser les nouvelles dispositions réglementaires relatives à l'amélioration ou la réalisation des logements locatifs sociaux introduites dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) par le décret n° 2001-336 du 18 avril 2001. Elle a également pour objet de vous apporter des précisions concernant l'utilisation du prêt locatif social (PLS) dont le régime a été fixé par le décret n° 2001-207 du 6 mars 2001.

I. - Modifications concernant la PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale)

I.1. Réduction du nombre des bénéficiaires de la PALULOS (art. 1)

L'article R. 323-1 du CCH fixe la liste des bénéficiaires de la PALULOS : les sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations ont été écartées de cette liste puisqu'elles peuvent désormais solliciter le bénéfice des subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), pour la réhabilitation de leur patrimoine, dans le cadre du décret n° 2001-351 du 20 avril 2001 (cf article R. 321-12 du CCH) même lorsque les logements dont elles sont propriétaires sont conventionnés au titre de l'aide personnalisée au logement (APL), instituée par l'article L. 351-2 du CCH (sous réserve de l'application des conditions de cumul de subventions prévues par l'article R. 321-17 du CCH).

I.2. Suppression du délai entre l'obtention d'une subvention d'investissement et d'une subvention PALULOS (art.2)

En vue de permettre la réhabilitation en continu des logements locatifs sociaux, le délai entre l'octroi d'une subvention PLUS (prêt locatif à usage social) ou PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) et celui d'une subvention PALULOS, institué à l'article R. 323-4 du CCH, a été supprimé. Désormais une subvention PALULOS peut être accordée même si le logement ou l'immeuble bénéficie déjà d'un financement de l'Etat pour son acquisition.

Toutefois deux cas d'incompatibilité demeurent ; ainsi une subvention PALULOS ne peut pas être accordée :

- lorsque les travaux d'amélioration en cause font l'objet d'une subvention ou d'un prêt PLUS, PLA-I ou d'un PLS prévus à l'article R. 331-1 du CCH ou d'une subvention de l'ANAH prévue au nouvel article R. 321-1 ;
- lorsque les logements ou immeubles sur lesquels portent les travaux ont antérieurement bénéficié, depuis moins de 5 ans, d'une subvention de l'ANAH.

Par ailleurs, il convient de noter qu'une alternative à l'anticipation de PALULOS peut consister à différer les versements de prêt PLUS (en parallèle à l'étalement des travaux dans le temps). Cette façon de procéder peut s'avérer au moins aussi bénéfique à l'équilibre de l'opération qu'une intervention avec une PALULOS trop précoce (compte tenu des durées respectives du prêt PLUS et du prêt complémentaire à la PALULOS).

I.3. Financement des travaux d'adaptation des logements aux personnes handicapées et aux personnes âgées (art.

Les conditions de financement des travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et aux personnes handicapées ont été améliorées par la revalorisation du taux maximum de la subvention PALULOS, qui peut être porté à 40 % au lieu de 10 % auparavant du coût prévisionnel des travaux subventionnables (cf. annexe III de l'arrêté du 30 décembre 1987).

II. - Modifications concernant le PLUS et le PLA-I

2.1. **Clarification de l'article R. 331-1 du CCH (art. 4)**

Les dispositions de l'article R. 331-1 du CCH qui prévoient les types d'opérations finançables en PLUS et en PLA-I sont dissociées par l'introduction d'un « I » pour le PLUS et d'un « II » pour le PLA-I, afin de distinguer clairement les deux types de prêt. Parallèlement, le champ des opérations finançables par ces deux types de prêts est désormais harmonisé, à l'exception du financement des logements-foyers pour personnes âgées et des logements-foyers pour personnes handicapées qui ne peuvent être financés qu'en PLUS ou en PLS ; le PLA-I ne peut, en effet, financer que les logements-foyers dénommés résidences sociales.

II.2. **Acquisition sans travaux (art. 6)**

Traditionnellement, le PLUS et son prédécesseur le PLA ne pouvait financer que des opérations de construction de logements neufs ou des opérations d'acquisition-amélioration de logements anciens. Depuis le décret n° 90-151 du 16 février 1990, l'acquisition de logements sans travaux pouvait être financée en PLA-I.

Désormais, le financement en PLUS de l'acquisition de logements sans travaux est également possible. Les logements ainsi acquis doivent néanmoins avoir été achevés depuis au moins 20 ans (cf. art. 9 de l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations).

Toutefois, une quotité minimale de travaux est maintenue pour le financement de l'acquisition de logements-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées ; en application de l'article 5 de l'arrêté du 23 avril 2001 modifiant l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés, cette quotité doit représenter au moins 20 % du prix de revient de l'opération.

II.3. **Report de la signature de la convention conclue au titre de l'APL (art. 5)**

Les maîtres d'ouvrage qui réalisent des logements locatifs financés à l'aide de PLUS, PLA-I, ou PLS doivent signer la convention prévue à l'article L. 351-2 du CCH permettant aux locataires de bénéficier de l'APL.

Pour les opérations bénéficiant d'une subvention de l'Etat, le nouvel article R. 331-6 permet de différer cette signature jusqu'à la date du versement du premier acompte de subvention, alors que la réglementation antérieure prévoyait la signature de cette convention avant l'obtention de la décision de subvention.

Cette disposition est destinée à alléger les formalités exigées au moment de la décision favorable en reportant le contrôle en aval, au moment du paiement de la subvention. Elle ne s'applique pas aux opérations financées en PLS.

II.4. **Répartition des logements PLUS pour les opérations de moins de dix logements (art. 7)**

Avec la mise en place du PLUS, et pour développer la mixité sociale, les organismes HLM, en application de l'article R. 331-12 du CCH, doivent attribuer 30 % au moins des logements aux ménages dont les ressources sont inférieures ou égales à 60 % des plafonds de ressources PLUS tout en leur offrant la possibilité d'accueillir, dans la limite de 10 % au plus des logements, des ménages dont les ressources atteignent au plus 120 % des plafonds de ressources du PLUS.

Pour les opérations comportant un nombre de logements inférieur à dix et compte tenu des règles d'arrondis, il n'était jamais possible d'attribuer un logement à un ménage dont les ressources dépassaient les plafonds de ressources du PLUS.

Désormais, dans le cas des opérations de moins de dix logements, le nombre de logements pourra être arrondi à l'unité la plus proche tant pour l'obligation d'attribution de 30 % minimum des logements à des ménages dont les revenus sont inférieurs ou égaux à 60 % des plafonds de ressources du PLUS, que pour la faculté d'attribution de 10 % maximum des logements à des ménages dont les revenus sont inférieurs à 120 % des plafonds de ressources du PLUS. L'annexe I décrit les différentes situations possibles en fonction de ces nouvelles règles d'arrondi.

II.5. **Acquisition-amélioration de logements par les collectivités territoriales financées en PLUS (art. 8)**

La modification introduite par l'article 8 du décret n° 2001-336 du 18 avril 2001 permet de supprimer l'ambiguïté qui aurait pu faire croire que les collectivités territoriales pouvaient bénéficier d'un financement en PLUS pour des opérations de construction neuve et d'exclure également de ce financement les opérations de construction réalisées par les collectivités territoriales figurant au 5° de l'article R. 331-1 c'est-à-dire celles réalisées sur des terrains acquis depuis moins de dix ans à la date de demande de prêt.

II.6. **Augmentation des taux de subvention pour les opérations réalisées par des maîtres d'ouvrage ayant conclu des contrats de relance de la production de logements locatifs sociaux (art. 9)**

L'article R. 331-15 fixe les taux de subvention du PLUS, qui sont récapitulés en annexe II.

Les taux actuels de base de 5 % en neuf et de 10 % en acquisition-amélioration, assortis de possibilités de dérogation respectives à 6,5 % et 11,5 % sont conservés. Cependant, pour mettre en cohérence, dans le cadre des contrats locaux de relance (CLR), l'engagement des maîtres d'ouvrage à augmenter significativement leur production sur une échelle territoriale donnée et celui de l'Etat de les soutenir, l'article 9 du décret prévoit d'appliquer à la construction neuve un taux de 8 % et de 15 % aux opérations d'acquisition ; par souci de simplification, le taux pratiqué pour les opérations expérimentales, qui est actuellement de 13 %, est porté à 15 %. Une modification corrélative de ces taux a été opérée pour les opérations réalisées en Corse.

Par ailleurs, les valeurs de base servant au calcul de l'assiette de subvention du PLUS ont été majorées de 10 % par arrêté du 23 avril 2001.

III. - Majoration du taux de la subvention de l'État pour surcharge foncière (art. 10)

Pour améliorer les conditions de financement des opérations PLUS ou PLA-I en zones tendues, lorsque la participation de la collectivité locale au financement du dépassement de la charge foncière de référence, mentionnée à l'article R. 331-24 II du CCH, atteint 40 % de ce dépassement, le taux de la subvention de l'Etat peut être porté à 60 % du dépassement, dépassement plafonné, le cas échéant, à deux fois la valeur foncière de référence (VFR) × la surface utile (SU) en construction neuve ; un exemple de calcul est proposé en annexe III. Le taux de la subvention de l'Etat peut être porté à 60 % du dépassement, dépassement plafonné le cas échéant à 0,4 fois VFA × SU en acquisition-amélioration, avec VFA = valeur foncière de référence en acquisition-amélioration.

IV. - Financement des opérations en PLS

Le décret n° 2001-207 du 6 mars 2001 relatif à la mise en place du PLS a été commenté par l'annexe II de la circulaire n° 2001-19 du 12 mars 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés par l'Etat pour 2001.

Vous trouverez ci-dessous des précisions complémentaires.

IV.1. Bénéficiaires du PLS

Les personnes physiques comme les personnes morales peuvent réaliser des opérations financées en PLS. Les organismes d'HLM et les collectivités locales peuvent bénéficier du PLS, mais il est évident que le PLS ne leur est pas réservé et que les promoteurs privés y sont également éligibles ; toutefois, les PLS de la Caisse des dépôts et consignations ne peuvent être attribués qu'aux organismes d'HLM ou aux SEM.

IV.2. Champ des opérations finançables en PLS

Le champ d'application des opérations éligibles au PLS est celui précisé au I de l'article R. 331-1 du CCH.

Je vous rappelle que le financement d'opérations de réhabilitation de logements (sans acquisition préalable), y compris pour la réalisation de travaux « lourds », est clairement exclu de ce champ. En conséquence, lors de la réalisation d'opérations comportant la réhabilitation lourde de logements (ou de logements-foyers existants) accompagnée de travaux d'extension de l'immeuble, seule la partie d'opération concernant la construction d'une extension peut être éligible aux financements PLS.

IV.3. Articulation avec d'autres aides

a) Le financement en PLS d'une opération d'acquisition-amélioration qui bénéficie d'une subvention de l'ANAH est possible.

En effet, l'article R. 331-5 interdit l'attribution du PLS pour des logements faisant l'objet d'une autre aide de l'Etat à l'investissement, mais pas pour ceux qui font l'objet d'une aide émanant d'un établissement public doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Par ailleurs, l'article R. 321-17 prévoit, pour l'ANAH, que les travaux qui ont fait l'objet depuis moins de dix ans ou font l'objet des concours financiers prévus par la réglementation relative aux « habitations à loyer modéré » ne donnent pas lieu au bénéfice de subventions. La référence à la notion d'« habitations à loyer modéré » ne vise que les aides de l'Etat octroyées aux organismes d'HLM pour construire, acquérir et améliorer leur patrimoine ; ainsi, lorsqu'il est attribué à des personnes autres que celles visées à l'article L. 411-2, le PLS peut être cumulé avec une subvention de l'agence, y compris pour financer les mêmes travaux.

Un tel cumul ne pourra toutefois être autorisé que pour des cas particuliers dûment justifiés.

b) L'articulation avec les dispositions du statut du bailleur privé :

Les personnes physiques ou morales qui réalisent des opérations financées en PLS peuvent bénéficier du régime d'amortissement fiscal mis en place dans le cadre du statut du bailleur privé institué par l'article 96 de la loi de finances pour 1999, à condition de respecter les plafonds de loyers et de ressources les plus contraignants. En effet, en ce qui concerne les plafonds de loyers, les dispositions les plus contraignantes sont celles du PLS, mis à part le cas des zones 2 et 3 dans l'ancien, ainsi que le montre le tableau ci-après.

Comparaison PLS/statut du bailleur privé

ZONE 1 BIS ZONE I ZONE II ZONE III
Dans le neuf- 36 %- 30 %- 21 %- 19 %
Dans l'ancien- 26 %- 18 %+ 10 %+ 18 %

En ce qui concerne les plafonds de ressources, le niveau le plus contraignant est toujours celui du PLS ainsi que le montre le tableau ci-après :

PLS/STATUT du bailleur (en fonction de la catégorie du ménage)	PARIS et communes limitrophes (en francs)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en francs)	AUTRES régions (en francs)
			% % %
1	- 6	- 6	- 2
2	- 15	- 15	- 15
3	- 7	- 15	- 14
4	- 7	- 14	- 15
5	- 7	- 14	- 14
6	- 6	- 14	- 15
Personne supplémentaire	- 24		
- 30		- 30 %	

c) Les avantages fiscaux :

Les opérations financées à l'aide de PLS bénéficient de la TVA au taux réduit ainsi que de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans.

IV.4. Quotité minimale de prêt

Les caractéristiques financières du PLS en font un prêt particulièrement attractif qui permet aux maîtres d'ouvrages de mieux équilibrer leurs opérations. Cette amélioration de leur équilibre financier est en outre renforcée par le bénéfice de dispositions fiscales favorables mentionnées ci-avant. En outre, les futurs occupants peuvent bénéficier de l'APL.

Dans ces conditions, l'obligation de mobiliser une quotité minimale de prêt représentant 50 % du prix de revient de l'opération a pour objet de cibler l'ensemble de ces avantages financiers, dont le coût pour la collectivité est important, sur un nombre limité d'opérations qui le justifie.

Pour la secrétaire d'Etat au
 logement,
*Le directeur général de l'urbanisme,
 de l'habitat et de la construction,*
 F. Delarue

ANNEXE I

Opérations de moins de 10 logements financées en PLUS

Arrondis des opérations autour de 10 logements :

NOMBRE de logements	SITUATION NOUVELLE		
	Ressources ≤ 60 % du PLUS (1)	Ressources = PLUS (1)	PLUS ≤ ressources ≤ 120 % PLUS

			(1)
1	0	1	0
2	1	1	0
3	1	2	0
4	1	3	0
5	2	2	1
6	2	3	1
7	2	4	1
8	2	5	1
9	3	5	1
10	3	6	1

(1) Les plafonds de ressources à prendre en considération sont ceux qui figurent à l'annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

ANNEXE II
LES TAUX DE SUBVENTION DES PLUS
ET PLAİ APPLICABLES DEPUIS LE 20 AVRIL 2001

SITUATION du logement	TYPE D'OPÉRATION	TAUX de subvention	ANCIENS taux 2001 (en %)	NOUVEAUX taux (en %)
Continent	Construction neuve	Droit commun	5	5
		Dérogatoire	6,5	6,5
		Contrats de relance		8
		Expérimental	8	8
		Relogement, démolition/RSP	12	12
		PLAI	20	20
	Acquisition-amélioration	Droit commun	10	10
		Contrats de relance		15
		Dérogatoire	11,5	11,5
		Expérimental	13	15
Relogement, démolition/RSP		12	12	
	PLAI	20	20	
	PLAI dérogatoire	25	25	
Corse	Construction Neuve	Droit commun	14,5	14,5
		Dérogatoire	17,5	17,5
		Contrats de relance		17,5
		Expérimental	17,5	17,5
		Relogement, démolition	20	20
		PLAI	30	30
	Acquisition-amélioration	Droit commun	17	17
		Dérogatoire	18,5	18,5
		Contrats de relance		22
		Expérimental	20	22
RSP		12	12	
	Relogement, démolition	20	20	

		PLAI	30	30
		PLAI dérogatoire	35	35
SP = résidences sociales para-hôtelières.				

ANNEXE III SUBVENTIONS FONCIÈRES

Exemples de calcul du montant de la subvention en construction neuve.

Soit les hypothèses suivantes :

- 3 900 mètres carrés de surface utile ;
- VFR = 950 francs/mètre carré.

Le prix de revient, pour l'acquisition foncière est de 12 MF.

Le dépassement est de 8 295 000 francs.

a) Lorsque la participation de la collectivité locale est comprise entre 20 % et 40 % du dépassement.

Le montant de la subvention ne peut dépasser :

- ni 50 % du dépassement : 4 147 500 francs ;
- ni $VFR \times SU$: 3 705 000 francs.

Les participations respectives de la collectivité locale et de l'Etat s'établissent ainsi :

Subvention minimale de la collectivité locale : $8\,295\,000 \text{ francs} \times 20\% = 1\,659\,000 \text{ francs}$.

Montant maximum de la subvention de l'Etat : 3 705 000 francs.

b) Nouvelles dispositions résultant de l'entrée en vigueur du décret n° 2001-336 du 18 avril 2001, lorsque la participation de la collectivité locale atteint 40 % du dépassement :

Le montant de la subvention de l'Etat peut atteindre 60 % du dépassement limité à $(2 \text{ VFR} \times \text{SU})$ 7 410 000 francs.

Les participations respectives de la collectivité locale et de l'Etat s'établissent ainsi :

Subvention obligatoire collectivité locale : $8\,295\,000 \text{ francs} \times 40\% = 3\,318\,000 \text{ francs}$ (dépassement déplafonné)

Subvention maximale de Etat : $7\,410\,000 \text{ francs} \times 60\% = 4\,446\,000 \text{ francs}$ (dépassement plafonné à $2 \text{ VFR} \times \text{SU}$).

Restent donc à financer hors subventions : $12\,000\,000 \text{ francs} - (3\,318\,000 + 4\,446\,000 \text{ francs}) = 4\,236\,000 \text{ francs}$.