

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

**Circulaire UHC/FB 3/29 n° 2003-79 du 30 décembre 2003  
relative aux prêts locatifs sociaux  
NOR : EQUU0310364C**

*Références :*

Article R. 331-17 à R. 331-21 du CCH ;

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.

*Publication : Bulletin officiel.*

*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, directions départementales de l'équipement (pour attribution), centre d'études techniques du bâtiment (pour information), centres interrégionaux de formation professionnelles (pour information), agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (pour information), agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (pour information), direction des affaires financières de l'administration centrale (pour information), direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (pour attribution), secrétaire général du Gouvernement (pour attribution), direction des affaires économiques et internationales (pour information), conseil général des ponts et chaussées (pour attribution et information), mission interministérielle d'inspection du logement social (pour attribution).*

La présente circulaire a pour objet de préciser les principales dispositions du décret n° 2001-207 du 6 mars 2001 relatif aux PLS. Elle reprend les dispositions du IV de la circulaire n° 2001-59 du 9 août 2001 relative à la mise en œuvre des dispositions du décret 2001-336 du 18 avril 2001.

Les principales clarifications abordées dans la présente circulaire concernent :

- le champ des opérations éligibles (financement des logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées ou des logements pour les étudiants, financement des opérations conduites par les organismes d'HLM dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement, financement des opérations montées sur la base d'un démembrement de propriété) ;
- les conditions d'octroi du PLS particulières aux promoteurs privés ;
- certaines modalités d'instruction des demandes de financement (liste des pièces devant constituer le dossier de demande de prêt, attribution des subventions foncières, articulation avec d'autres aides dont celles de l'ANAH).

**I. - LES OPÉRATIONS FINANÇABLES  
ET LES BÉNÉFICIAIRES  
I.1. Opérations éligibles**

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

Les prêts peuvent être accordés pour financer :

- l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements neufs à usage locatif et suivie de la construction de ces logements ;
- la construction de logements à usage locatif ;
- l'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants ;
- la réalisation des dépendances de ces logements ;
- l'acquisition et la transformation en logements de locaux affectés à un autre usage ;
- lorsque des logements et des locaux ont été cédés à bail emphytéotique par l'État, les collectivités locales ou leurs groupements, les travaux d'amélioration ou les travaux de transformation ;
- la réalisation d'opérations de logements-foyers à usage locatif tels que définis aux articles R. 351-55 et R. 351-56 du CCH ;
- l'acquisition de logements à usage locatif dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

**I.2. Bénéficiaires du PLS**

Les personnes physiques comme les personnes morales peuvent réaliser des opérations financées en PLS. Ainsi, les organismes d'HLM, les SEM, les associations, les collectivités locales et les promoteurs privés peuvent bénéficier du PLS ; toutefois les PLS de la Caisse des dépôts et consignations ne peuvent être attribués qu'aux organismes d'HLM ou aux SEM.

### **I.3. Réhabilitation de logements sans acquisition**

Il est rappelé que le financement d'opérations de réhabilitation de logements (sans acquisition préalable) y compris pour la réalisation de travaux « lourds » est clairement exclu du champ des opérations finançables. 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. L'octroi de PLS permet le conventionnement à l'APL des logements situés dans cette extension ; toutefois, dans l'état actuel de la réglementation, la partie réhabilitée ne peut pas être conventionnée ; les occupants des chambres ou des logements concernés continuent donc de bénéficier du droit à l'allocation logement.

### **I.4. Le financement des logements-foyers pour personnes âgées et personnes handicapées**

La construction ou l'acquisition suivie ou non d'amélioration des logements-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées, définis à l'article R. 351-55 du code de la construction et de l'habitation (CCH) peuvent être financées en PLS conformément au 9<sup>o</sup> du I de l'article R. 331-1 du CCH.

Toutefois, lorsque ces structures d'accueil sont assimilables à des structures hospitalières et non à des logements-foyers, leur financement en PLS doit être écarté. Ainsi, pour les personnes handicapées adultes non autonomes et dont l'état nécessite une surveillance médicale et des soins constants, la loi du 30 juin 1975 a créé des « maisons d'accueil spécialisées » qui ne sont pas assimilables à des logements-foyers et dont le financement ne relève pas du PLS.

Pour tenir compte du coût réel des logements-foyers qui comportent la réalisation d'un certain nombre de lits et pour déterminer le nombre d'agréments mobilisés pour financer chaque opération, vous retiendrez comme équivalence un agrément (logement) pour deux lits en ne retenant que la partie entière du nombre résultant du calcul.

### **I.5. Le financement des logements pour étudiants**

Le PLS peut financer des logements pour étudiants lorsque le locataire principal est une association déclarée ou un CROUS et que les logements sont sous-loués aux étudiants (cf. articles L. 442-8-4 et L. 353-20 du CCH). Il convient de préciser que, même si ces structures offrent des services collectifs, elles ne peuvent être assimilées à des logements-foyers au sens de la réglementation de l'aide personnalisée au logement (APL) en vertu des dispositions de l'article R. 351-55 qui ne permettent pas l'accueil d'étudiants à titre principal. En conséquence, ces logements bénéficient de l'APL ordinaire et non de l'APL foyer.

### **I.6. Le financement des opérations conçues sur la base d'un démembrement de la propriété des logements**

Certains opérateurs mettent en œuvre un montage particulier permettant à des investisseurs d'acquérir la nue-propriété de logements, l'usufruit étant alors confié à un gestionnaire qui donne à bail ces logements. En application du 5<sup>o</sup> du I de l'article R. 331-1 du CCH, l'acquisition des droits réels immobiliers résultant du démembrement de la propriété peut bénéficier du PLS soit directement, soit par le biais du transfert de prêt (cf infra) et selon les conditions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, il convient de distinguer deux opérations distinctes : l'une concerne l'acquisition du ou des logements par le nu-propriétaire et l'autre permet l'acquisition de l'usufruit des logements. Seule cette dernière « sous opération » peut être financée en PLS. Pour l'application de ces dispositions, au regard de la quotité minimale de prêt prévue à l'article R. 331-20 du CCH, le prix d'acquisition de l'usufruit tient lieu de prix de revient de l'opération quel que soit le mode de financement de l'acquisition de la nue-propriété.

L'octroi de PLS permet le bénéfice des avantages fiscaux rappelés au II-2, qui ne sont pas remis en cause à l'issue du démembrement de propriété, eu égard à la durée de celui-ci qui permet de considérer que l'opération est avant tout une opération locative à loyers plafonnés ; la TVA à taux réduit bénéficiant à la fois au nu propriétaire et à l'usufruitier, tandis que seul l'usufruitier bénéficie de l'exonération de TFPB.

Dans ce cas la durée du démembrement doit être au moins égale à celle de la convention APL, qui ne peut être inférieure à 15 ans.

### **I.7. La vente en l'état futur d'achèvement au profit des organismes d'HLM**

Pour favoriser le développement de la mixité sociale dans les quartiers, le décret n<sup>o</sup> 2000-104 du 8 février 2000 a permis aux organismes d'HLM d'acquérir en VEFA des logements financés en PLUS, PLA-I ou PLS.

Toutefois, les conditions d'utilisation de la VEFA ont été encadrées par la circulaire 2001-19 du 12 mars 2001 qui prévoit notamment que les organismes d'HLM ne peuvent acquérir directement en VEFA qu'un nombre minoritaire de logements dans une même opération. Bien que cette circulaire ne vise formellement que les opérations financées en PLUS ou PLA-I, ces dispositions s'appliquent dans les mêmes conditions aux opérations financées en PLS, que le prêt soit accordé directement aux organismes HLM ou que le prêt leur soit ultérieurement transféré.

## II.1. Les avantages liés au prêt

Les caractéristiques financières du PLS en font un prêt particulièrement attractif qui permet aux maîtres d'ouvrage de mieux équilibrer leurs opérations. Cette amélioration de leur équilibre financier est en outre renforcée par le bénéfice de dispositions fiscales favorables mentionnées ci-après.

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 justifient.

Cette règle a été toutefois adaptée pour tenir compte du cas particulier des investissements effectués par « l'association Foncière logement » : le montant des fonds apportés au titre du « 1 % logement » est intégré au montant du prêt PLS pour le calcul de cette quotité minimale et celle-ci a été abaissée de 50 % à 30 % du prix de revient de l'opération.

L'annexe II vous rappelle les modalités particulières d'instruction des demandes d'agrément PLS déposées par l'association « Foncière logement ».

## II.2. 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. L'obtention de la TVA au taux réduit est directement liée à l'obtention de la décision favorable de prêt PLS. Lorsqu'un promoteur vend un logement financé en PLS à l'investisseur, le montant de cette vente est soumis au taux réduit de la TVA. Comme rappelé précédemment, le fait que les PLS doivent avoir une quotité qui représente au moins 50 % du prix de revient de l'opération permet à toutes les opérations financées en PLS de bénéficier de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 15 ans. Dans le cas d'opérations comportant la vente de droits immobiliers démembrés de logements locatifs sociaux neufs mentionnée au I-6 ci-dessus, une disposition de la loi de finances pour 2004 précise que l'exonération de la TFPB de 15 ans peut être obtenue lorsque la quotité minimale de PLS est de 30 % du prix de revient de l'opération.

## III. - Le PLS octroyé aux promoteurs privés

Les opérations de promotion privée sont soumises à des contraintes de commercialisation qui nécessitent de la part du service instructeur un traitement différencié par rapport aux opérations locatives sociales qui, entrées dans la programmation glissante de la DDE peuvent plus facilement être reportées d'un exercice budgétaire à l'autre ; ces contraintes de délai exigent de vos services une réactivité qui garantisse, dans toute la mesure du possible, une réponse aux demandes exprimées au fur et à mesure qu'elles vous seront présentées et ce, dès la mise à disposition des agréments.

Deux possibilités peuvent être utilisées pour ces opérations : soit la procédure de transfert de prêt (cf § III-1 ci-dessous), soit la réservation d'agréments (cf §III-4).

### III.1. Cas du transfert du prêt

Le transfert des prêts est prévu à l'article R. 331-21 du CCH ; lorsqu'une opération est réalisée par un promoteur privé désireux vendre les logements financés en PLS à des investisseurs qui s'engagent à les louer dans des conditions spécifiques, l'établissement de crédit peut lui proposer, dans le cadre du contrat de prêt, de transférer aux acquéreurs finaux tout ou partie du montant du prêt.

Le transfert des prêts PLS peut être effectué tant au profit de personnes physiques que des personnes morales, sans aucune restriction.

La procédure est la suivante.

#### A.1. La convention APL

La décision favorable de PLS est établie au nom du promoteur qui en application de l'article R. 331-6 du CCH, a obligatoirement et préalablement signé la convention prévue à l'article L. 351-2 permettant aux locataires de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL) sous conditions de ressources ; une convention similaire de durée égale à la durée du prêt devra être conclue par les acquéreurs ; j'appelle votre attention sur la nécessité de faire signer à l'acquéreur la convention « ad hoc » correspondant à son statut de bailleur (HLM, SEM, autres bailleurs dont personnes physiques..) de la transmettre au Préfet et simultanément d'adapter par avenant la convention initiale pour en retirer les logements vendus.

Dans un souci de simplification, la convention signée avec le promoteur vaut accord préfectoral au sens de l'article R. 331-21 du CCH qui subordonne le transfert du prêt à un accord du préfet.

Ces conventions, qui s'imposent de plein droit aux propriétaires successifs, doivent être systématiquement publiées (cf. art L. 353-3 et L. 353-4 du CCH).

#### A.2. La décision de l'établissement financier

A la demande des investisseurs qui auront signé la convention prévue au a1 ci-dessus et au moment de la conclusion de l'acte de vente entre le promoteur et l'investisseur, l'organisme prêteur peut transférer le prêt PLS. Le prix d'acquisition par

l'investisseur tient lieu de prix de revient de l'opération pour l'application de l'article R. 331-20 du CCH.

### **III.2. La non-réalisation des objectifs de vente en PLS**

Dans le cas d'un PLS accordé au promoteur, il se peut que celui-ci ne trouve pas preneur aux conditions du PLS pour quelques logements ; dans cette hypothèse, qui doit être relativement rare compte tenu du marché potentiel et dans le souci d'éviter que le promoteur ne soit contraint de mettre ces logements en location, il vous appartient d'apprécier la réalité de la situation et, le cas échéant, de réduire le nombre de logements agréés en PLS. A cette fin une décision modificative à la décision initiale de financement devra être émise et la convention APL adaptée en conséquence par avenant ; bien entendu, dans cette hypothèse, la vente des logements commercialisés en prêts libres sera soumise à la TVA au taux normal et l'acquéreur ne pourra bénéficier de l'exonération de la taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB).

### **III-3. Possibilité pour les promoteurs de vendre en PLS à des investisseurs des logements non retenus dans la convention initiale mais appartenant à la même opération**

Lorsqu'un promoteur réalise une opération financée partiellement en PLS, la vente de logements aux acquéreurs qui mobilisent ce prêt peut concerner des logements non retenus dans la convention initiale signée par le promoteur à condition qu'un avenant à la convention initiale soit conclu pour tirer les conséquences de cette substitution.

### **III.4. Possibilité de conclure avec le promoteur une réservation d'agrément**

Toutefois, les promoteurs peuvent ne pas avoir besoin de mobiliser le prêt PLS pour réaliser l'opération. Ils se financent alors classiquement auprès de l'établissement prêteur. Ce financement ne fait pas obstacle à l'octroi de prêts PLS par ce même établissement aux investisseurs finaux, à charge pour ces derniers de souscrire les engagements correspondants.

Il a donc paru possible de simplifier le mécanisme de transfert de prêt qui nécessitait une convention initiale suivie de conventions signées par les acquéreurs en instituant la procédure de réservation d'agréments aux promoteurs qui prennent l'engagement de vendre tout ou partie d'une opération à des investisseurs se finançant en PLS et respectant en conséquence les obligations de location de celui-ci.

La décision de réservation d'agréments, pour laquelle vous trouverez en annexe III une lettre-type, vaut décision favorable provisoire. Les agréments réservés seront ensuite utilisés ensuite par les investisseurs au moment de l'achat du logement au promoteur. Il seront ainsi bénéficiaires de décisions favorables de PLS et signeront directement la convention APL. Ils vous appartient d'apprécier les conditions dans lesquelles vous réserverez des agréments aux promoteurs notamment en matière de durée. En aucun cas, la durée de réservation ne peut s'exercer au delà du 31 décembre de l'année en cours ; si la tenue de ce délai est impossible, les agréments réservés doivent être donnés à d'autres investisseurs et une nouvelle réservation pourra être effectuée sur les agréments de l'année suivante.

L'octroi direct du prêt PLS aux investisseurs s'analyse comme un transfert de prêt et leur permet de bénéficier de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties si le prêt représente au moins 50 % du prix de revient de leur opération.

### **III.5. Le PLS expérimental pour des opérations financées en libre**

Vous accueillerez avec bienveillance les demandes de financement portant sur des opérations libres en cours de réalisation et qui vous seraient présentées conjointement par le promoteur et l'acquéreur, la décision de financement étant accordée à l'investisseur. Les dispositions de l'article R. 331-5 b) du CCH ne s'appliquant pas aux logements acquis en VEFA, il vous est en effet possible d'accorder la décision de financement à l'investisseur même si les travaux de construction ont déjà commencé.

## **IV. - MODALITÉS PARTICULIÈRES D'INSTRUCTION**

### **IV.1. La liste des pièces constitutives du dossier**

a) L'annexe I jointe à la présente circulaire précise la liste des pièces nécessaires pour l'instruction des demandes de financement.

b) Cas particulier de pièces complémentaires ;

Lorsque l'établissement de crédit mentionné dans la décision favorable de financement est dans l'impossibilité de respecter son engagement d'émettre l'offre de PLS prévue dans le plan de financement, en raison d'un dépassement de l'enveloppe maximale de prêts qui l'empêche d'honorer l'engagement pris lors de l'établissement du plan de financement, le maître d'ouvrage adresse à la DDE :

- copie de l'attestation du représentant de l'établissement de crédit initial indiquant qu'au moment de la signature du contrat le dépassement de l'enveloppe maximale de prêts l'empêche d'honorer l'engagement pris lors de l'établissement du plan de financement initial ;

- les nouvelles conditions de financement obtenues auprès de l'établissement de crédit initial ou d'un nouvel établissement de crédit.

Dans ce cas, la décision favorable de financement n'est pas annulée et le nombre de logements agréés reste imputé sur le contingent de l'année au cours de laquelle la décision favorable a été émise.

## IV.2. L'octroi de subventions foncière

Les crédits de la « ligne fongible » qui permettent de financer les subventions foncières doivent, compte tenu des contraintes budgétaires, être réservés en priorité aux opérations destinées au logement des ménages les plus modestes (PLUS et PLA-I). Le niveau des loyers des opérations financées en PLS est d'ailleurs, en règle générale, suffisamment élevé pour que les équilibres financiers soient atteints sans mobilisation de subventions au titre de la surcharge foncière. Cependant l'attribution de crédits de surcharge foncière peut être parfois justifiée dans les communes relevant du zonage A mis en place à l'occasion de l'instauration du nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif instauré par l'article 91 de la loi N° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

Il en est de même en région Ile-de-France en raison de la situation particulière du marché qui conduit à des coûts fonciers très élevés. En application de l'article R. 381-3 du CCH l'attribution de subventions pour surcharge foncière aux opérations financées en PLS reste possible.

## IV.3. L'articulation du PLS avec d'autres aides

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

En effet, l'article R. 331-5 qui interdit l'attribution du PLS pour des logements faisant l'objet d'une autre aide de l'Etat à l'investissement, ne s'applique pas aux aides émanant d'un établissement public doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. De son côté, 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 une personne autre qu'un organisme HLM ou une SEM de logement social, le PLS peut être cumulé avec une subvention de l'agence, l'agence ne finançant bien entendu de son côté que les travaux d'amélioration.

Il est cependant recommandé de n'utiliser la possibilité de ce cumul que lorsque l'opération comporte des travaux dont le montant est supérieur à 35 % du coût total de l'opération ou à 20 000 Euro ; c'est la convention « autres bailleurs », aux termes de laquelle la fixation du loyer maximum est effectuée par référence à la surface utile et non par référence à la surface corrigée, qu'il y a lieu d'appliquer.

b) L'articulation avec le « dispositif Robien » ;

Les personnes physiques ou morales qui réalisent des opérations financées en PLS peuvent bénéficier du nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif susmentionné, à condition de respecter d'une part les plafonds de loyers du PLS qui sont, quelles que soient les zones, inférieurs à ceux de ce dispositif et d'autre part les plafonds de ressources applicables au PLS.

## V. - CONDITIONS DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS LOCATIFS RÉALISÉS PAR LES ORGANISMES D'HLM ET FINANCÉS EN PLS

L'article L. 441-1 du CCH prévoit que les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL et appartenant aux organismes d'HLM ou gérés par ceux-ci peuvent faire l'objet de réservations préfectorales. Il vous est donc possible d'exercer les droits de réservation prévus à l'article R. 441-5 du CCH relatifs aux logements locatifs sociaux réalisés par les organismes d'HLM et financés en PLS. Néanmoins votre attention est attirée sur le fait que les loyers plafonds du PLS ne sont normalement pas accessibles aux personnes susceptibles de bénéficier du contingent préfectoral.

Les dispositions de la présente circulaire entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004.

Vous me rendrez compte, sous le présent timbre, des éventuelles difficultés d'application de la présente circulaire.

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

## ANNEXE I

Pièces constitutives du dossier à fournir à la DDE à l'appui d'une demande de décision favorable d'octroi de prêt locatif social (PLS).

Note de présentation de l'opération.

Avis du service des domaines (pour les maîtres d'ouvrages sociaux).

Justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble :

- soit acte de vente,

- soit bail emphytéotique ou à construction.
- Copie du permis de construire (ou production de tout document attestant que le permis a bien été obtenu).
- Statuts du maître d'ouvrage (ou identification de celui-ci).
- Projet de convention (article L. 351-2-3<sup>o</sup> du CCH) prévoyant notamment le niveau du loyer correspondant à l'opération.
- Production du plan de financement de l'opération.
- Calcul de l'équilibre financier de l'opération.
- Engagement de principe d'un établissement de crédit distributeur du PLS pour délivrer le PLS sur cette opération.
- Jeu complet de plans ou état des surfaces permettant de repérer le nombre de logements et de déterminer la surface utile de l'opération.
- Eléments financiers servant à calculer le prix de revient de l'opération (charge foncière ou immobilière, montant des travaux de construction ou de réhabilitation... cf. 2<sup>e</sup> arrêté du 10 juin 1996).
- S'il y a lieu, acte(s) attestant du démembrement de la propriété.

## ANNEXE II

### Financement des logements locatifs acquis par l'association « Foncière Logement » à l'aide de PLS (Prêt locatif social)

L'association « Foncière Logement » créée par l'article 116 de la loi de finances pour 2002 et dont le lancement a été prévu par les conventions Etat-UESL des 11 octobre et 11 décembre 2001, est aujourd'hui pleinement opérationnelle.

Son intervention comprend 2 volets : soit la réalisation de logements neufs sous plafonds PLS dans les communes présentant une insuffisance d'offre locative sociale, notamment celles concernées par les dispositions de l'article L. 302-5 du CCH (article 55 de la loi SRU), soit la réalisation de logements neufs sous plafond de loyer et de ressources sur une partie des terrains qui auront été libérés par les démolitions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Pour les communes présentant une insuffisance d'offre locative sociale, « l'association Foncière Logement » a lancé en juillet 2002 un premier appel à projets auprès des professionnels visant à acquérir des logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Plusieurs nouveaux appels à projets se sont échelonnés de façon à compléter ce premier programme d'investissement. En 2003, environ 3000 logements sont prévus et devront avoir obtenu l'agrément PLS. Les mêmes modalités de financement s'appliqueront en 2004 pour un nombre de logements qui devrait encore augmenter.

Dans ces communes, les logements produits par l'association « Foncière Logement » sont soumis aux plafonds de ressources applicables aux PLS dans les conditions de la convention Etat-UESL du 11 décembre 2001, c'est-à-dire selon la règle des trois tiers (un tiers des logements est réservé aux ménages disposant de ressources inférieures à 60 % du plafond de ressources applicables au PLUS, un tiers aux ménages disposant de ressources supérieures au plafond du PLUS et un tiers aux ménages disposant de ressources comprises entre ces deux limites). S'agissant des loyers, la convention du 11 décembre 2001 prévoit deux niveaux de loyers plafond, soit le loyer PLS, soit le loyer PLUS pour les ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds du PLUS. Toutefois à l'intérieur de ces plafonds, l'association « Foncière Logement » devra pratiquer des loyers compatibles avec les ressources des occupants. La convention type APL, relative aux bailleurs non HLM, modifiée par le décret n<sup>o</sup> 2002-846 du 3 mai 2002 publié au *J.O.* du 5 mai 2002, intègre cette clause spécifique d'occupation sociale. En tant que logements conventionnés, les PLS de l'association « Foncière Logement » sont comptabilisés au titre de l'inventaire prévu à l'article L. 302-6 du CCH.

Le montant du prêt PLS ne peut dépasser 1 000 Euro par opération ; en outre, ainsi qu'il est prévu à l'article R. 331-20 du CCH, le montant des fonds apportés au titre du « 1 % logement » est intégré à la quotité minimale de prêt PLS, qui a été abaissée de 50 % à 30 % du prix de revient de l'opération.

Les logements PLS produits par l'association « Foncière Logement » bénéficient ainsi du taux de TVA à 5,5 %, mais non de l'exonération de la TFPB.

La décision d'agrément pour les opérations présentées à ce titre par l'association « Foncière Logement » doit être établie comme pour les PLS classiques. Toutefois il est précisé que cet agrément s'impute en sus des enveloppes de PLS qui vous sont notifiées.

La décision d'agrément est prise sur la base d'un dossier simplifié qui comprend les pièces suivantes :

- note de présentation de l'opération ;
- justification des modalités d'acquisition de l'immeuble :
  - soit acte ou promesse de vente ;
  - soit contrat de VEFA ;
- identification du demandeur ;
- projet de convention (art. L. 351-2-3<sup>o</sup> ou 5<sup>o</sup> du CCH) prévoyant notamment les niveaux de loyer maximum de l'opération ;
- production du plan de financement de l'opération ;
- jeu complet de plans ou état des surfaces permettant de repérer le nombre de logements et de déterminer la surface utile de l'opération.

## ANNEXE III

### Modèle de décision de réservation d'agréments

Monsieur,

Vous m'avez fait part de votre intention de réaliser une opération comportant logements locatifs sociaux situés à pour lesquels vous me demandez de vous réserver agréments sur la dotation départementale de PLS au titre de la procédure prévue au III-4 de la circulaire du .

Je vous informe que j'ai réservé agréments correspondant à l'acquisition par des investisseurs de logements. Cette réservation est équivalente à une décision favorable de prêt provisoire qui devra être confirmée par la demande de prêt PLS par chaque investisseur.

Sans information de votre part concernant l'état d'avancement de la commercialisation des logements auprès d'investisseurs au 31 octobre 200..., je me réserve la possibilité de réutiliser ces agréments au bénéfice d'un autre opérateur. En tout état de cause, la validité de cette réservation ne peut aller au delà du 31 décembre 200...

Vous me tiendrez informé de l'évolution de la réalisation de l'opération pour laquelle je vous ai réservé les agréments.