

ACQUISITION D'UN LOGEMENT NEUF DESTINÉ À LA LOCATION FINANÇÉ A L'AIDE D'UN PRÊT LOCATIF SOCIAL (PLS)

Le prêt locatif social (PLS) offre notamment la possibilité, pour les particuliers qui **acquièrent un logement neuf (ou en l'état futur d'achèvement) destiné à la location, sous certaines conditions de loyers et de ressources du locataire, nue à usage de résidence principale du locataire pour une période de 15 ans**, de bénéficier d'un prêt à un taux attractif et d'avantages fiscaux.

IMPORTANT :

Pour les années 2009 et 2010, une enveloppe spécifique de 15 000 PLS par an a été attribuée aux promoteurs privés.

LE PRÊT LOCATIF SOCIAL (PLS) :

➤ **S'adresse** à toute personne physique ou morale s'engageant à louer aux conditions réglementaires le bien financé.

Il s'agit des investisseurs privés personnes physiques, des opérateurs privés et des opérateurs publics (collectivités territoriales, organismes d'HLM et SEM).

➤ **Est distribué par :**

- le Crédit foncier,
- les autres établissements bancaires (Crédit coopératif, CNCA et CNCE, Crédit Mutuel),
- la Caisse des dépôts et consignations qui ne peut distribuer des prêts qu'aux organismes d'HLM et SEM,
- DEXIA.

➤ **Finance :**

- **l'acquisition de logements à usage locatif en VEFA,**
- l'acquisition du terrain + la construction de logements locatifs, la construction seule,
- l'acquisition-amélioration de logements locatifs,
- l'acquisition et la transformation de locaux non destinés à l'habitation en logements, la transformation seule,
- le financement de terrains, logements ou immeubles acquis par des HLM, SEM ou collectivités locales (ou leur groupement) depuis moins de 10 ans à la date de la demande de prêt s'ils n'ont pas été précédemment financés par des primes et prêts à la construction,
- les travaux d'amélioration sur des immeubles ou logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, les collectivités locales et leur groupement,
- la réalisation des dépendances de ces immeubles ou logements (notamment garages, jardins, locaux collectifs à usage commun, annexes),

- les logements-foyers à usage locatif des articles R 351-55 et R 351-56 du CCH (logement-foyer pour personnes âgées, handicapés, travailleurs migrants, jeunes travailleurs),
- les logements pour étudiants, lorsque le locataire principal est une association déclarée ou un CROUS et que les logements sont sous-loués aux étudiants,
- les opérations conçues sur la base d'un démembrement de la propriété des logements ; l'investisseur acquiert la nue-propriété du logement, l'usufruit étant confié à un gestionnaire qui donne à bail ce logement. Seul l'usufruit est finançable en PLS.

LES CARACTÉRISTIQUES DE CE PRÊT SONT LES SUIVANTES :

➤ Modalités du financement :

- Taux d'intérêt variable, indexé sur le taux du Livret A.

Les taux annuels pratiqués aux particuliers par les établissements bancaires (Crédit Foncier et Caisse d'Épargne, CNCA, Crédit Mutuel-CIC, Crédit Coopératif, Société Générale) s'établissent, à titre indicatif, à compter du **1^{er} août 2009**, aux environs de 2,58 %, sur la base d'un Livret A à 1,25 %.

- Durée du prêt :

Durée du prêt maximale de 30 ans, pas de durée minimale réglementaire.

- Quotité du financement :

Pour le neuf, 100 % avec un minimum de 50 % du coût de l'opération TTC (TVA à 5,5 %).

Un prêt complémentaire peut être accordé pour compléter le financement PLS par **l'établissement de crédit qui a délivré le PLS** ou par un autre établissement.

- Frais de dossier :

Les frais de dossier sont plafonnés à :

- . 700 euros pour les emprunteurs personnes physiques ;
- . 1 % du prix de revient prévisionnel pour les personnes morales.

➤ Avantages fiscaux :

- Un taux de TVA réduit à 5,50 % sur la construction neuve au lieu du taux normal de 19,60 %,

- L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 15 ans, 20 ans pour les logements répondant à certains critères de qualité environnementale, 25 ans dans le cadre du plan de cohésion sociale pour les opérations financées à l'aide d'un PLS entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

Pour les constructions bénéficiant d'une décision d'octroi de PLS prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009, l'exonération de TFPB est portée à 30 ans, à condition que l'ouverture de chantier de ces logements soit intervenue à compter du 16 juillet 2006.

- Cumul possible avec les dispositifs fiscaux d'investissements locatifs : Borloo, ou Robien recentré, ou Scellier classique, ou Scellier intermédiaire, sous réserve des conditions propres à ces régimes.

➤ Avantages périphériques :

- Les logements financés en PLS sont pris en compte pour la détermination du quota de 20 % de logements sociaux imposé aux communes par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU),
- Les subventions foncières peuvent être attribuées à des opérations financées en PLS et situées en zone A du dispositif Robien, c'est-à-dire l'agglomération parisienne et une partie de la Côte d'Azur.

➤ Conditions d'octroi du PLS aux promoteurs privés :

Deux possibilités peuvent être utilisées pour les opérations réalisées par les promoteurs et financées à l'aide de PLS : soit la procédure de transfert de prêt, soit la réservation d'agrément.

Dans les 2 cas, le promoteur doit avoir un engagement de principe d'un établissement de crédit distributeur du PLS pour le délivrer sur l'opération concernée.

1. Transfert de prêts

Lorsqu'une opération est réalisée par un promoteur privé désirant 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 rachat du prêt, de transférer aux acquéreurs finaux tout ou partie du montant du prêt.

La procédure est la suivante :

1.1. Décision favorable d'agrément et convention APL

Le promoteur obtient une décision favorable d'agrément (DFA) auprès de la DDE. Cette demande favorable d'agrément est elle-même subordonnée à la signature par le demandeur d'une convention de location 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 et transmise au préfet qui donne son accord de transfert de prêt aux acquéreurs.

Dans un souci de simplification, la convention signée avec le promoteur vaut accord préfectoral.

Les conventions qui s'imposent de plein droit aux propriétaires successifs doivent être systématiquement publiées.

1.2. Décision de l'établissement financier

A la demande des investisseurs qui auront signé la convention et, au moment de la conclusion de l'acte de vente, entre le promoteur et l'investisseur, l'organisme peut transférer le prêt PLS.

Une mesure d'assouplissement a été introduite dans cette procédure de transfert de prêt. En effet, dans la mesure où le promoteur ne peut réaliser son objectif de vente en PLS, la DDE peut accorder une décision modificative à la décision initiale de financement et la convention APL sera adaptée en conséquence par avenant.

2. Possibilité de conclure avec le promoteur une réservation d'agrément

La décision de réservation d'agrément (*cf. lettre type en annexe III*) vaut décision favorable provisoire.

Ces agréments réservés seront ensuite utilisés par les investisseurs au moment de l'achat du logement du promoteur.

Ils seront ainsi bénéficiaires de décisions favorables de PLS et signeront directement la convention APL.

La durée de réservation ne peut pas s'exercer au-delà du 31 décembre de l'année en cours.

3. Délégation de compétence en matière d'aides au logement (article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales)

Depuis le 1^{er} janvier 2005, l'État peut, à leur demande, déléguer ses compétences en matière d'attribution d'aides à la pierre, notamment PLS, aux communautés urbaines, aux communautés d'agglomération, aux syndicats d'agglomération nouvelle, aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat ainsi qu'aux départements.

Dans ce cas, l'attribution des aides au logement, et donc l'agrément des PLS, est exercée par le délégataire.

L'article 112 du 13 août 2004 prévoit que les services de l'État (DDE) peuvent être mis à la disposition du délégataire lorsque sont conclues des conventions de délégation de compétence.

Actuellement, les demandes de PLS sont le plus souvent instruites par les DDE.

► Convention de location :

- L'emprunteur doit signer avec la DDE une convention de location ouvrant droit à l'APL pour ses locataires, d'une durée au moins égale à celle du prêt, sans pouvoir être **inférieure à 15 ans**.

Pour les opérations financées à l'aide d'un PLS entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009, dans le cadre du plan de cohésion sociale et bénéficiant à ce titre d'une exonération de TFPB de 25 ans ou 30 ans, la durée des conventions est portée à 25 ans ou 30 ans.

► En cas de PLS transférable :

- . le promoteur signe une convention de location de la durée de son prêt avec un minimum de 15 ans. Il n'est pas tenu de débloquer des fonds PLS en phase de promotion,
- . l'acquéreur signe une nouvelle convention de la durée de son prêt avec un minimum de 15 ans.

► En cas de réservation d'agrément :

Les agréments réservés seront utilisés par les investisseurs au moment de l'achat du logement du promoteur et signeront directement la convention APL.

- La convention requise est de même type que celle des anciens prêts pour la location sociale (conformité aux 3^o et 5^o de l'article L 351-2 du CCH). Elle prévoit les plafonds de loyers à respecter pendant toute sa durée, ainsi que les ressources maximales des locataires. **Elle est publiée aux hypothèques et est opposable aux propriétaires successifs des biens financés pendant toute sa durée, même si le PLS est remboursé par anticipation.**

- Les logements financés en PLS ne peuvent être loués ou occupés, à quelque titre que ce soit, ni par les ascendants ou les descendants ni par ceux du conjoint ni par le conjoint du signataire de la convention (*cf. article 7 de la convention PLS*).

► Plafonds de loyers :

- Les loyers des logements ordinaires financés en PLS sont fixés dans la limite des valeurs ci-après :

Valeur mensuelle des loyers plafonds PLS par zones et par m² de surface utile à compter du 1^{er} juillet 2009

en euros

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
12,38	9,52	8,20	7,86	7,31

- Définition des zones géographiques :

Zone A bis

Paris et les 29 communes des départements limitrophes :

Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Zones A, B₁, B₂ et C

Elles sont définies par l'arrêté du 29 avril 2009 modifiant l'arrêté du 10 août 2006 relatif au dispositif Robien.

- Définition de la surface utile :

La surface utile est égale à la surface habitable du logement définie par l'article R 111-2 du CCH, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par l'arrêté du Ministère du Logement du 9 mai 1995 modifié.

- Définition de la surface habitable :

Surface de plancher construite, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la surface des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, les loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Définition des annexes prises en compte pour la définition de la surface utile :

Surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre.

Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs extérieurs au logement, les celliers, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

- Sont exclues du calcul de la surface utile les annexes suivantes :

Les emplacements de stationnement des véhicules, terrasses, cours et jardins privatifs finançables en PLS au titre de l'accessoire au logement.

Elles peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire qui doit figurer dans la convention de location. Ce loyer est déterminé en fonction des loyers du voisinage.

- Modalités de calcul des loyers :

Le loyer maximum mensuel de chaque logement est le produit de trois éléments :

- . la surface utile du logement : surface habitable + moitié des surfaces annexes (hors surfaces annexes susvisées dont garage),
- . le loyer du plafond de la zone du logement, par m² de surface utile,
- . le coefficient de structure de l'opération permettant une modulation des loyers en fonction de la taille, de la situation et de la qualité du logement défini comme suit :

$$CS = 0,77 \left(1 + \frac{20}{SU} \right)$$

Loyer maximum mensuel de chaque logement : LM zone x SU x CS

où :

LM zone = loyer maximum de base mensuel,

SU = surface utile,

CS = coefficient de structure.

- Plafonnement des annexes :

Dans le cas d'annexes importantes, le loyer maximal au m² de surface utile qui est fixé dans la convention APL, doit être tel que le produit locatif maximal (égal au produit de la surface utile totale par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas plus de **18 %** le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

- Actualisation des loyers :

A compter du 1^{er} janvier 2010, les loyers maximaux seront révisés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL).

➤ Plafonds de ressources :

- Les logements financés en PLS sont destinés à être occupés par des locataires dont les ressources sont inférieures à **130 %** des plafonds de ressources des PLUS de la CDC.

- Plafonds de ressources à compter du 1^{er} juin 2009 :

Les ressources prises en compte sont celles de l'année N - 2 figurant sur l'avis délivré en N - 1, revenu fiscal de référence après déduction forfaitaire de 10 %.

en euros

CATÉGORIE DE MÉNAGES	PARIS et 29 communes limitrophes	ILE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes	AUTRES RÉGIONS
1	28 343	28 343	24 642
2	42 360	42 360	32 907
3	55 530	50 921	39 574
4	66 299	60 992	47 772
5	78 881	72 204	56 201
6	88 763	81 250	63 335
Par personne supplémentaire	9 889	9 053	7 066

- Actualisation des plafonds de ressources :

Les plafonds de ressources sont actualisés au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL).

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)

- ➔ Demande de financement
- ➔ Note de présentation de l'opération
- ➔ Projet de convention APL (article L 351-2-3° du CCH)
- 🔗 Extrait du livre foncier ou, au minimum, copie de la demande
- 🔗 Statuts du maître d'ouvrage
- ➔ Justificatif des modalités d'acquisition de l'immeuble :
 - soit acte ou promesse de vente
 - soit contrat de VEFA
- ➔ Plan de financement de l'opération
- 🔗 Engagement de principe d'un établissement de crédit distributeur du PLS pour délivrer le PLS sur cette opération, avec proposition de taux et quotité de prêt
- 🔗 Calcul d'équilibre de l'opération globale
- ➔ Fiche de renseignements complétée :
 - nombre de logements
 - surfaces
 - renseignements sur les prêts
 - loyers
 - frais de gestion
- 🔗 Fiche analytique
- 🔗 Détail des surfaces
- 🔗 Décomposition du prix de revient :
 - charge foncière
 - coût des prestations intellectuelles
 - coût des travaux
- 🔗 Permis de construire
- 🔗 Plans de situation, masse, façades et coupe
- 🔗 Plans d'adaptabilité aux personnes handicapées physiques (pour le neuf)
- 🔗 Plans au 1/50^{ème} des niveaux
- 🔗 Tableau des quittances prévisionnelles moyennes de loyer + charges détaillées
- ➔ Pièces demandées dans le cadre d'une décision d'agrément simplifiée.

ANNEXE II

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 correspondants 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 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.

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DE LA COHÉSION SOCIALE ET DU LOGEMENT

Décret n° 2006-890 du 18 juillet 2006 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif à l'attribution de prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs aidés

NOR : SOCU0610689D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Décète :

Art. 1^{er}. – La première phrase de l'article R. 331-18 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la phrase suivante : « Ces prêts peuvent être attribués à des personnes morales ou physiques qui s'engagent à assurer elles-mêmes la gestion de ces logements ou à la confier à des personnes ou organismes agréés par arrêté du ministre chargé du logement. »

Art. 2. – Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 18 juillet 2006.

DOMINIQUE DE VILLEPIN

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'emploi,
de la cohésion sociale et du logement,*
JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,*
THIERRY BRETON

*Le ministre délégué au budget
et à la réforme de l'Etat,
porte-parole du Gouvernement,*
JEAN-FRANÇOIS COPÉ

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DE LA COHÉSION SOCIALE ET DU LOGEMENT

Décret n° 2006-1522 du 4 décembre 2006 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif à l'attribution de prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs

NOR : SOCU0611826D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Décète :

Art. 1^{er}. – La première phrase du III de l'article R. 331-20 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.

Art. 2. – Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 4 décembre 2006.

DOMINIQUE DE VILLEPIN

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'emploi,
de la cohésion sociale et du logement,*

JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,*

THIERRY BRETON

*Le ministre délégué au budget
et à la réforme de l'Etat,
porte-parole du Gouvernement,*

JEAN-FRANÇOIS COPÉ

JOURNAL OFFICIEL DU 7 MARS 2001

Décret n° 2001-207 du 6 mars 2001 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux dispositions concernant l'attribution de prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés

NOR: EQUU0001280D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du logement et du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 351-2 et R. 331-1 à R. 331-28,

Décède :

Art. 1er. - La sous-section 3 de la section I du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation est remplacée par les dispositions suivantes :

« Sous-section 3

« Dispositions applicables aux autres prêts locatifs sociaux

« Art. R. 331-17. - La Caisse des dépôts et consignations ainsi que les établissements de crédit qui ont conclu avec celle-ci une convention sous l'égide de l'Etat sont habilités à consentir les prêts prévus à l'article R. 331-1 et régis par la présente sous-section.

« Art. R. 331-18. - Ces prêts peuvent être attribués à des personnes morales ou physiques lorsque celles-ci contribuent au financement de l'opération par un financement propre minimum fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances, et qu'elles s'engagent à assurer elles-mêmes la gestion de ces logements ou à la confier à des personnes ou organismes agréés par arrêté du ministre chargé du logement. Les prêts consentis par la Caisse des dépôts et des consignations ne peuvent l'être qu'aux organismes mentionnés aux 1o et 2o de l'article R. 331-14.

« Art. R. 331-19. - L'octroi du prêt est subordonné à l'obtention de la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 et à la passation par le demandeur d'une convention prévue aux 3o ou 5o de l'article L. 351-2 dont la durée est au moins égale à la durée initiale du prêt, sans pouvoir être inférieure à quinze ans ni supérieure à trente ans.

« Le dépôt de la demande de prêt doit être effectué auprès de l'établissement prêteur dans un délai maximum de six mois après la date de la décision favorable précitée, faute de quoi ladite décision est frappée de caducité.

« Art. R. 331-20. - La quotité minimum des prêts accordés par les établissements de crédit aux bénéficiaires mentionnés à l'article R. 331-18 ne peut être inférieure à 50 % du prix de revient de l'opération défini à l'article R. 331-9. En outre, ce prêt constitue le seul concours de l'établissement prêteur au plan de financement de l'opération. L'établissement prêteur apprécie les sûretés nécessaires à la garantie de ses créances.

« Art. R. 331-21. - Les prêts régis par la présente sous-section peuvent être transférés aux personnes et organismes mentionnés à l'article R. 331-18 sous réserve de l'accord du représentant de l'Etat dans le département et de l'établissement prêteur. »

Art. 2. - Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'Etat au logement et la secrétaire d'Etat au budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 6 mars 2001.

Lionel Jospin

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'équipement,
des transports et du logement,
Jean-Claude Gayssot

Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,
Laurent Fabius

Le secrétaire d'Etat au logement,
Louis Besson

La secrétaire d'Etat au budget,
Florence Parly

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DE LA COHÉSION SOCIALE ET DU LOGEMENT

Arrêté du 18 juillet 2006 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

NOR: SOCU0610690A

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 331-17 à R. 331-21 ;

Vu 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,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Les articles 22 et 23 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé sont abrogés.

Art. 2. – Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le directeur général du Trésor et de la politique économique et le directeur du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 18 juillet 2006.

*Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,*

THIERRY BRETON

*Le ministre de l'emploi,
de la cohésion sociale et du logement,*
JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre délégué au budget
et à la réforme de l'Etat,
porte-parole du Gouvernement,*
JEAN-FRANÇOIS COPÉ

JOURNAL OFFICIEL DU 7 MARS 2001

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

NOR: EQUU0002024A

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'Etat au logement et la secrétaire d'Etat au budget,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 331-1 à R. 331-28 ;
Vu 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 ;
Vu l'arrêté du 9 mars 1978 portant agrément des personnes ou organismes habilités à gérer des immeubles faisant l'objet d'une convention régie par le titre V de la loi no 77-1 du 3 janvier 1977 ;
Vu l'arrêté du 17 mars 1978 relatif au classement des communes par zones géographiques,

Arrêtent :

Art. 1er. - L'appellation du titre II et les articles 22 à 30 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé sont remplacés par les dispositions suivantes :

« TITRE II

« AUTRES PRETS LOCATIFS SOCIAUX

« Art. 22. - En application de l'article R. 331-18 du code de la construction et de l'habitation, peuvent bénéficier d'une décision favorable les personnes physiques ou morales qui contribuent au financement de l'opération par un financement propre au moins égal à 10 % du prix de revient prévisionnel défini à l'article R. 331-9 du code précité.

« Art. 23. - Les prêts de toute nature ne peuvent être pris en compte au titre de l'apport en financement propre, à l'exception de ceux consentis à l'aide des sommes mentionnées à l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Art. 24. - L'arrêté du ministre chargé du logement mentionné à l'article R. 331-18 du code de la construction et de l'habitation est l'arrêté du 9 mars 1978 susvisé.

« Art. 25. - Les frais de dossier que l'établissement prêteur peut demander aux emprunteurs sont plafonnés à 700 Euro lorsque ces derniers sont des personnes physiques et à 1 % du prix de revient prévisionnel lorsque ceux-ci sont des personnes morales. »

Art. 2. - Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le directeur du Trésor et la directrice du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 6 mars 2001.

Le ministre de l'équipement,
des transports et du logement,
Jean-Claude Gaysot

Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,
Laurent Fabius

Le secrétaire d'Etat au logement,
Louis Besson

La secrétaire d'Etat au budget,
Florence Parly

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'écologie, de l'énergie, du
développement durable et de la mer en
charge des technologies vertes et des
négociations sur le climat

NOR : DEVU0914719C

(Texte non paru au journal officiel)

Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages

Circulaire du 27 juillet 2009

**relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en
application de l'article L 351-2 du code de la construction et de l'habitation**

**Le Ministre d'Etat, Ministre de l'écologie, de l'énergie, du
développement durable et de la mer en charge des
technologies vertes et des négociations sur le climat et le
Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme**

à

Mesdames et Messieurs les Préfets de région,
Directions régionales de l'équipement,
Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement
et du logement
Mesdames et Messieurs les Préfets de Département,
Directions départementales de l'équipement.
Directions départementales de l'équipement et de
l'agriculture
Direction de l'urbanisme du logement et de l'équipement

La présente circulaire se substitue à la circulaire du 4 juillet 2008 relative à la fixation du loyer maximal des conventions. Elle concerne les valeurs (loyer maximal de zone, loyer maximal et redevances maximales) des loyers maximaux des logements **nouvellement conventionnés applicables aux conventions conclues entre le 1er juillet et le 31 décembre 2009.**

Par ailleurs, à partir du 1^{er} janvier 2010, **en application de l'article 65 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les loyers et redevances** maximums des conventions en cours seront désormais révisés chaque année au **1^{er} janvier** en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année précédente. Cette modification permet d'harmoniser les dates de révision des montants de l'aide personnalisée au logement (APL) avec celles des conventions APL.

Pour l'année 2009, des mesures transitoires sont prévues par ce même article, pour permettre le passage de la révision au 1^{er} juillet 2009 à celle du 1^{er} janvier 2010.

Dans ces conditions, cette circulaire a pour objet, pour la période comprise entre le **1^{er} juillet et le 31 décembre 2009** :

- de rappeler les modalités à appliquer pour la révision des loyers et redevances des conventions **en cours**,
- de fixer les loyers et redevances maximums des **nouvelles conventions**.

Puis, chaque année à compter de 2010, la circulaire annuelle des loyers sera publiée chaque 1er Janvier et précisera les valeurs plafonds à appliquer pour les conventions ETAT et les conventions ANAH, ce qui permettra de les harmoniser avec les dates de révision des montants de l'aide personnalisée au logement (APL).

J'insiste sur le fait que les valeurs fixées dans cette circulaire constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. En effet, des valeurs plafonds inférieures à ces valeurs de la circulaire peuvent tout à fait être inscrites dans les nouvelles conventions conclues concernant des logements ordinaires ou des logements foyers. Cette année du fait, d'une part des changements intervenus dans le cadre de la loi précitée (baisse des plafonds de ressources) et, d'autre part de la mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité dans le cadre du décret n° 2008-825 du 21 août 2008 relatif au SLS, les services de l'Etat, en charge du conventionnement, doivent être particulièrement attentifs à la fixation des loyers plafonds.

Ainsi, ces loyers maximaux doivent faire l'objet d'un examen très poussé de vos services qui doivent se préoccuper, d'une part, du nécessaire équilibre de gestion des organismes et, d'autre part, de la dépense globale de loyer (loyer + charges + consommations liées au logement) au regard des ressources des locataires ou des résidents et du service rendu. **Vous porterez une attention particulière à la solvabilité de ces derniers lors de la fixation des loyers maximaux .**

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

Fait à la Défense le 27 juillet 2009

Pour le Ministre d'Etat, Ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat ;

Pour le Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme,

Le Directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature,

signé

Jean-Marc MICHEL

Dispositions relatives au PLS dans le cadre du plan de relance :

Le plan de relance de l'économie prévoit, pour 2009 et 2010, en zones tendues, la réalisation de 30 000 logements par an financés en prêt locatif social (PLS). Ces logements viennent s'ajouter aux 32 000 PLS annuels indiqués dans la circulaire de programmation du 30 janvier 2009.

Par ailleurs, les Etats Généraux du logement en Ile-de-France, qui se sont tenus en mai 2008, ont montré l'absolue nécessité de développer à grande échelle un parc locatif se situant entre le financement PLUS et le prix du marché.

Pour que cet objectif du plan de relance soit atteint et pour développer une offre spécifique en Ile-de-France, il est nécessaire de procéder à une revalorisation de certains loyers plafonds des logements dits « ordinaires » financés en PLS. **Pour rappel, les logements ordinaires, contrairement aux logements foyers (résidences sociales, logements foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées...) sont destinés à être occupés par tout ménage remplissant les conditions d'attribution du logement social.** Par conséquent, les foyers réservés à des publics spécifiques ne sont pas concernés par les dispositions qui suivent.

Dans le même temps, pour une meilleure prise en compte du niveau de tension du marché locatif, cette revalorisation s'accompagne pour ces logements **d'un passage à un zonage A,B,C** (ou zonage Robien – cf arrêté du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones).

La présente circulaire modifie donc, les loyers plafonds des nouvelles conventions signées à compter du 1^{er} juillet 2009 des logements dits « ordinaires » financés au moyen de PLS. Pour les zones B2 et C, les loyers plafonds correspondent aux plafonds préalablement applicables aux zones II et III, réévalués sur la base de l'IRL. De nouveaux plafonds sont fixés pour les zones Abis, A et B1.

Les loyers plafonds sont fixés dans la limite des valeurs suivantes (loyer mensuel en € par m² de surface utile) :

Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
12,38	9,52	8,20	7,86	7,31

Ces valeurs constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. Elles doivent être fixées en tenant compte de la solvabilité des locataires.

A toutes fins utiles, je vous précise que ces modifications des loyers plafonds ne modifient en rien les conventions en cours dont les loyers s'actualisent dans les conditions de droit commun (voir annexe 2).

Enfin les dispositions spécifiques de cette circulaire, en ce qui concerne les logements ordinaires, se substituent à la disposition de la circulaire UHC/DH 2/3 n° 2001-14 du 6 mars 2001 relative à la fixation du loyer maximum des conventions des logements financés à l'aide de prêts locatifs sociaux (PLS) fixant les plafonds de loyer PLS égaux à 150 % des plafonds de loyer PLUS.

CONVENTION DE LOCATION DU PLS

Annexe n° 1 à l'article R. 353-90

Conventions conclues entre l'État et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte pour la construction ou l'acquisition de logements à usage locatif, en application de l'article L. 351-2 (3^o) applicable aux logements faisant l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation (D. n° 97-535, 28 mai 1997, annexe ; D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 8) Convention type conclue entre l'État et en application de l'article L. 351-2 (3^o) du code de la construction et de l'habitation pour le programme de

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, agissant au nom de l'État, représenté par le préfet,

D'une part,

et, ou et représentée par dénommé(e) ci-après le bailleur,

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

I - Dispositions générales

Art. 1er.- Objet de la convention

1.1. Cas d'une opération de construction de logements bénéficiant du taux de TVA réduit mentionné à l'article 278 *sexies* I du code général des impôts.

(D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 8, I) La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-12 et L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation pour le programme de décrit plus précisément dans le document joint à la présente convention, faisant l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation, pour la construction de logements à usage locatif.

1.2. (D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 8, I) « Cas d'une opération d'acquisition de logements bénéficiant du taux de TVA réduit mentionné au 3 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts par un bailleur autre qu'un organisme d'habitations à loyer modéré ou par une société d'économie mixte. »

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-12 et L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation pour le programme de décrit plus précisément dans le document joint à la présente convention, ayant fait l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation.

La présente convention est conclue à l'occasion de l'acquisition d'un ou plusieurs logements construits dans les conditions de l'alinéa ci-dessus et dont la vente est soumise à la TVA dans les conditions de l'article 278 *sexies* I-3 du code général des impôts. Elle reprend les droits et obligations fixés dans la convention n° signée le et publiée le entre et pour le programme de

En particulier, le loyer maximum du ou des logements, révisé dans les conditions de la convention passée avec le précédent propriétaire, est inchangé (note *) .

La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement (APL) dans les conditions définies par le titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation (CCH).

1.3. (D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 8, II) Vente des logements bénéficiant du taux réduit de TVA mentionné au 3 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts.

Lors de la vente à un bailleur par le constructeur d'un logement bénéficiant du taux réduit de T.V.A., une nouvelle convention entre l'Etat et l'acquéreur sera signée, du type de la présente convention. Toutefois, conformément à l'article R. 353-1 du code de la construction et de l'habitation, si cet acquéreur est un organisme d'habitations à loyer modéré, la convention signée sera conforme à l'annexe I à cet article ; conformément à l'article R. 353-59 du code de la construction et de l'habitation, si cet acquéreur est une société d'économie mixte, la convention signée sera conforme à l'annexe à cet article.

Art. 2.- Prise d'effet et date d'expiration de la convention

La présente convention ainsi que ses avenants éventuels prennent effet à la date de leur publication au fichier immobilier (ou de leur inscription au livre foncier).

Elle expire le 30 juin

(D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 8, III) La convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de leur date d'expiration, sauf résiliation expresse notifiée six mois avant cette date. La résiliation à l'initiative du bailleur est effectuée par acte authentique ou administratif ; la décision de résiliation de l'Etat est prise par arrêté préfectoral, notifiée au bailleur.

(D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 8, III) Quelle que soit la partie à l'initiative de la résiliation, le préfet publie la résiliation au fichier immobilier ou l'inscrit au livre foncier, par acte authentique ou administratif. Les frais correspondants sont à la charge du bailleur.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération ainsi que le reversement d'un complément d'impôt en application de l'article 284 (2° et 3°) du code général des impôts sont sans effet sur la durée de la convention.

Art. 3.- Mutations des logements

3.1. Vente des logements bénéficiant du taux réduit de TVA mentionné au 3 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts.

(D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 8, IV) Lors de la vente de chaque logement bénéficiant de ce taux réduit de TVA par le constructeur à des bailleurs, une nouvelle convention entre l'État et l'acquéreur sera signée,. Corrélativement, un avenant à la présente convention, signée entre le constructeur et l'État, fera sortir de son champ d'application chaque logement vendu. La présente convention cessera de produire ses effets à la suite de la vente du dernier logement, à compter de la publication au fichier immobilier ou l'inscription au livre foncier de la convention signée avec l'acquéreur.

3.2. Autres mutations

Pour les mutations autres que celles citées au 3.1 du présent article, la présente convention est transférée de plein droit aux propriétaires successifs du ou des logements en application de l'article L. 353-4 du code de la construction et de l'habitation. Un avenant à la convention entérine cette modification.

3.3. Publicité des mutations

La présente convention est jointe à tout acte de mutation autre que celles citées à l'article 3.1. Elle donne lieu à l'inscription hypothécaire prévue à l'article L. 353-3 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 4.- Régime des rapports locatifs applicables aux logements conventionnés

Les logements objets de la présente convention sont soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, dans les conditions prévues par l'article 40-III, et aux dispositions de la présente convention.

(D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 8, V) Lorsque le logement appartient à l'association foncière mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 ou à l'une de ses filiales, les dispositions de l'article L. 353-15-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif à la prévention des expulsions pour les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement, sont applicables.

Art. 5.- Aide personnalisée au logement APL

Le bénéfice de l'APL est accordé ou modifié respectivement à compter de la date d'effet de la convention ou de ses avenants conformément aux articles L. 351-3-1 et R. 351-3 du code de la construction et de l'habitation.

II - Engagements du bailleur à l'égard de l'État relatifs aux conditions de location des logements

Art. 6.- Mise en gestion des logements

Si la gestion n'est pas directement assurée par le bailleur, celui-ci la fait assurer par les personnes et dans les conditions définies par l'arrêté du 9 mars 1978 portant agrément des personnes ou

organismes habilités à gérer des logements faisant l'objet d'une convention.

Le bailleur informe le préfet, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL pour le compte de l'État et les locataires de la mise en gestion du programme ou de tout changement de gestionnaire.

Art. 7.- Maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation et de peuplement des logements

Les logements faisant l'objet de la présente convention sont maintenus à usage locatif jusqu'à la date fixée pour son expiration.

Les logements sont loués non meublés à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sauf dans les conditions prévues par l'article L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers, à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes. Ils ne peuvent être occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

Ils ne peuvent être loués ou occupés à quelque titre que ce soit ni par les ascendants ou les descendants, ni par ceux du conjoint, ni par le conjoint du signataire de la convention.

(D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 9, VI) Les logements libres de toute occupation sont loués à des familles dont les revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés en application de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation.

(D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 9, VI) Lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 ou à l'une de ses filiales, le bailleur s'engage à louer, lors de la mise en service de l'immeuble :

— (D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 9, VI) logements au moins à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;

— (D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 9, VI) logements au plus à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, dans la limite de 130 % de ces plafonds. »

Art. 8.- Montants des loyers maximum et modalités de révision

Le prix mensuel du loyer maximum résulte de l'application des 1° et 2° de l'article R. 353-16. Il est fixé pour chaque logement dans le document intitulé *Composition du programme* annexé à la présente convention.

(D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 8, VII) Lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 ou à l'une de ses filiales, le loyer maximum est fixé àeuro par mètres carrés de surface utile pour les locataires dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré.

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les conditions définies dans le document intitulé *Composition du programme* annexé à la présente convention.

(D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 8, VIII) Les loyers maximums sont révisés chaque année, le 1^{er} juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Art. 9.- Modalités de fixation et de révision du loyer pratiqué

Dans la limite du loyer maximum établi dans les conditions ci-dessus, le loyer pratiqué pour chaque logement conventionné dont la valeur est fixée au mètre carré de surface utile ne peut excéder le loyer maximum défini dans le document *Composition du programme*.

Dans la limite de ce loyer maximum, le loyer pratiqué :

1° (D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 8, IX) Peut être révisé chaque année le 1^{er} juillet en cours de contrat de location, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

2° Peut être réévalué à chaque renouvellement du contrat de location selon les modalités définies par l'article 17 c de la loi modifiée du 6 juillet 1989.

III - Engagements du bailleur à l'égard des locataires

Art. 10.- Établissement d'un bail conforme à la convention

Le bail conclu sur la base d'un projet du bailleur doit être conforme à la présente convention. Sont joints une copie de la convention ainsi qu'un formulaire de demande d'APL.

Art. 11.- Information des locataires en cas de changement de propriétaire

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information du représentant de l'État dans le département, des locataires et des organismes liquidateurs de l'APL, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

Art. 12.- Information des locataires en cas de modification ou de résiliation de la convention

Le bailleur informe les locataires de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles.

Quelle qu'en soit la cause, le bailleur informe le locataire de la date prévue pour l'expiration de la convention. En cas de résiliation de la convention aux torts du bailleur, il s'engage à faire connaître aux locataires la teneur de l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 13.- Durée du contrat de location et congé donné par le locataire

Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans.

Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement pour des périodes de trois ans, dans la mesure où le locataire se conforme aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse du locataire dans les conditions de l'article 15-I, deuxième et troisième alinéas, de la loi du 6 juillet 1989 précitée.

Six mois avant la date d'expiration de la convention, le bailleur peut proposer au locataire un contrat de location, prenant effet à la date d'expiration de la convention ou à la date d'expiration du bail si cette dernière intervient ultérieurement.

Art. 14.- Modalités du paiement du loyer

Le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Le bailleur précise sur la quittance le montant du loyer principal, du ou des loyers accessoires, des charges locatives et, le cas échéant, le montant de l'APL, si celle-ci est versée directement au bailleur conformément à l'article L. 351-9 du CCH. En application du même article, pour chaque appel de loyer, le bailleur déduit, s'il y a lieu, le montant de l'APL qu'il perçoit pour le compte du locataire du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement.

Lorsque l'organisme liquidateur de l'APL verse au bailleur des rappels d'aide personnalisée pour le compte de locataires, le bailleur affecte ces sommes au compte de ces derniers. Si après affectation il en résulte un surplus, le bailleur le reverse au locataire dans le délai d'un mois.

En cas d'impayé de loyer, le bailleur doit poursuivre le recouvrement de sa créance en notifiant au locataire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception le montant de cette créance. Il doit également informer le locataire, lorsque celui-ci est bénéficiaire d'APL, de la saisine de la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat visée à l'article 17 de la présente convention en cas de non-règlement de la dette.

(D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 8, X) Toutefois, lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (loi n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou à l'une de ses filiales, et que le locataire bénéficie de l'aide personnalisée au logement, le bailleur ne peut faire délivrer une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission mentionnée à l'article L. 351-14 en vue d'assurer le maintien du versement de l'aide personnalisée au logement, sauf si la décision de cette commission intervient avant l'expiration de ce délai.

Art. 15.- Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie stipulé le cas échéant par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

IV - Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL et à l'égard de la section des aides publiques au logement

Art. 16.- Obligations à l'égard des organismes chargés pour le compte de l'État de la liquidation et du paiement de l'APL

1^o Le bailleur renseigne, dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'APL, la partie de l'imprimé de demande d'APL qui le concerne.

2^o Le bailleur fournit aux organismes liquidateurs de l'APL au plus tard le 15 mai de chaque année, conformément à l'arrêté du 22 août 1986 modifié relatif à la fixation des justifications nécessaires à l'obtention de l'APL et à son renouvellement :

Le montant du loyer applicable à chaque logement concerné par la présente convention à compter du 1^{er} juillet de la même année pour permettre le renouvellement des droits à l'APL qui a lieu à cette date ;

Un document attestant que tous les bénéficiaires sont à jour de leurs obligations vis-à-vis du bailleur ou le cas échéant la liste des bénéficiaires d'APL non à jour en certifiant que cette liste est exhaustive. Ce document mentionne également la date à laquelle la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat prévue à l'article R. 351-47 du CCH a été saisie en cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 351-30 du même code.

3^o En outre, il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'APL des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment colocation, résiliation de bail, décès).

Art. 17.- Obligations à l'égard de la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat (SDAPL)

Le bailleur percevant l'APL pour le compte du locataire saisit en application des articles R. 351-30 et R. 351-64 du code de la construction et de l'habitation la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat (SDAPL) dès qu'un impayé de loyer est constitué en justifiant des démarches entreprises auprès du locataire défaillant. En outre, il lui communique le montant de l'impayé constitué au moment de la saisine.

Il fournit également à la SDAPL copie du bail lorsque celle-ci le lui demande et l'informe lorsqu'une procédure d'expulsion d'un bénéficiaire d'APL est engagée pour non-paiement du loyer.

La SDAPL décide du maintien ou de la suspension de l'APL et en informe le bailleur et le bénéficiaire.

V - Dispositions relatives à l'application des conventions

Art. 18.- Contrôle

Afin de permettre à l'État d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur fournit à tout moment à la demande du représentant de l'État dans le département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Art. 19.- Inexécution de la convention par le bailleur

1 - Reversement de l'avantage fiscal

Cette mesure est précisée par l'instruction fiscale 8 A-1-97 publiée au *Bulletin officiel des impôts* du 4 mars 1997, relative à la taxe sur la valeur ajoutée applicable à la construction ou à la livraison d'immeubles d'habitation neufs destinés à usage locatif à caractère social :

« Conformément à l'article 284 (2^o) du code général des impôts, les bailleurs qui ont imposé la livraison à soi-même de logements sociaux au taux de 5,5 % sont tenus de verser le complément de TVA résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions d'application du taux réduit ne sont pas ou plus remplies.

« De même, en application de l'article 284 (3^o) du même code, les bailleurs qui ont acquis un immeuble neuf sous le bénéfice du taux réduit de 5,5 % sont redevables d'un complément de TVA égal à la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions de taxation de vente au taux réduit ne sont pas ou plus remplies.

« Dans ces deux situations, l'événement qui détermine l'exigibilité du reversement est constitué par la rupture de la convention conclue avec l'État en application de l'article L. 351-2-3^o du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire la cessation d'une affectation réelle à la location à caractère

social.

« Cet événement détermine par ailleurs le point de départ de la prescription de l'action de contrôle de l'administration. »

2 - Sanctions administratives

Ces sanctions ne peuvent être mises en œuvre qu'au-delà de l'expiration du délai de droit de reprise de l'administration fiscale tel que prévu à l'article L. 176 du livre des procédures fiscales ou lorsque le reversement de la taxe n'est pas exigible.

En application de l'article L. 353-2 dudit code, en cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, et après mise en demeure du bailleur restée sans effet après un délai de deux mois, l'autorité administrative prononce, pour chaque logement pour lequel le bailleur n'a pas respecté ses engagements contractuels, l'une des deux sanctions suivantes :

1^o Sanction financière : le montant de la pénalité est égal au maximum à neuf mois de loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré, hors loyers accessoires, et charges récupérables lorsque le bailleur attribue un logement locatif, en violation des dispositions de l'article 7 de la présente convention, à une famille dont les revenus excèdent de moins de 10 % les plafonds de ressources fixés en application de l'arrêté du 29 juillet 1987 susvisé. Cette somme est portée au maximum à dix-huit mois de loyer maximum lorsque le bailleur attribue un logement locatif, en violation des dispositions de l'article 7 de la présente convention, à une famille dont les revenus excèdent d'au moins 10 % ces plafonds.

Le montant de la pénalité est égal au maximum à neuf mois de loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré, hors loyers accessoires, et charges récupérables lorsque le bailleur ne respecte pas l'une de ses autres obligations contractuelles. Cette somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour un même logement.

2^o Résiliation par l'État : en cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, tels que notamment non-respect du loyer maximum ou fraude, dissimulation, ou fausse déclaration à l'égard des organismes liquidateurs de l'APL, le représentant de l'État dans le département du lieu de situation des logements, après mise en demeure du bailleur par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 20.- Publication

(D. n^o 2002-846, 3 mai 2002, art. 8, XI) La publication de la convention, de ses éventuels avenants et de sa résiliation au fichier immobilier ou leur inscription au livre foncier incombe au préfet. Les frais de publication sont à la charge du bailleur.

Le préfet transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL une photocopie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle ou ils ont bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

Art. 21.- Révision de la convention

La présente convention pourra être révisée tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre des parties par voie d'avenant. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Fait en quatre originaux à, le

Le bailleur (note *)

Le préfet

Description du programme de :

1. Désignation du ou des immeubles (note *) :

2. Composition du programme :

Les éléments ci-après sont décrits par immeuble ou programme immobilier :

A. — Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1. Nombre de logements locatifs par type de logements avec numéro des logements :

2. Surface habitable totale (art. R. 111-2) :

3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (art. R. 353-16 [2^o]) :

3 bis. Liste de ces annexes, conforme à l'arrêté du 9 mai 1995 modifié du ministre du logement pris en application de l'article R. 353-16 :

4. Surface utile totale de l'opération (art. R. 353-16 [2°]) :

5. (D. n° 2002-846, 3 mai 2002, art. 8, XII) Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer :

DÉSIGNATION des logements	SURFACE habitable (article R. 111-2)	SURFACE RÉELLE des annexes	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER MAXIMUM en euros par mètre carré de surface utile (*)	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement en euros (colonne 4 x colonne 5 x colonne 6) (*)
Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3	Colonne 4	Colonne 5	Colonne 6	Colonne 7
Total						

(*) Les variations prévues à l'article 8 de la convention, selon les ressources des locataires, sont susceptibles de s'appliquer à ces loyers.

6. Nombre et liste des annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire :
Ce sont les annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, soit les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins faisant l'objet d'une jouissance exclusive :

Type d'annexe définie à l'article R. 353-16, dernier alinéa du 2°	Loyer maximum conventionné de l'annexe en F par mois

Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré par le bailleur ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause.

B. — Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention :

Locaux commerciaux (nombre) :

Bureaux (nombre) :

Autres :

3. Origine des propriétés (note *) :

4. Renseignements administratifs :

4.1. Permis de construire :

4.2. Date prévisible ou effective d'achèvement des travaux de construction :

4.3. Date d'achat du ou des logements :

4.4. Modalités de financement :

— financement principal :

- date d'octroi du prêt :
- date de transfert du prêt :
- numéro du prêt :
- durée :

— financement complémentaire :

— subventions éventuelles :