

PRÉT LOCATIF SOCIAL (PLS) MAJ PLAFONDS LOYERS 2018

CE QU'IL FAUT RETENIR

Le prêt locatif social (PLS) offre notamment la possibilité de bénéficier d'un **prêt à un taux attractif et d'avantages fiscaux** 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 minimum**.

La présente Circulaire vise à présenter les caractéristiques de ce prêt et sa mise en œuvre (transfert ou réservation d'agrément), ainsi que certains points d'attention.

Il importe de souligner qu'en application de la Loi de finances pour 2018, **depuis le 1^{er} janvier 2018, les logements neufs financés par des PLS, en VEFA, soit avec un bailleur social, y compris en usufruit locatif social, soit par un investisseur privé, sont soumis à taux de TVA de 10%**.

REFERENCES

Circulaire FPI 1805-004

Date : **4 mai 2018**

P.J. : Annexes

Thème / Signature : Financement / Service juridique

1- LES CARACTERISTIQUES DU PLS

1.1- QUI PEUT EN BENEFICIER ?

Le 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).

1.2- POUR QUOI FAIRE ?

Le PLS permet de financer :

- 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.

1.3- DANS QUELLES CONDITIONS ?

Le PLS est distribué par certains établissements. Pour 2017, le PLS était distribué par

- la Caisse des Dépôts et Consignations
- d'autres établissements bancaires : Caisse d'Epargne, Crédit Coopératif, Crédit Agricole SA, Crédit Mutuel, Banque Postale

1.4- LES CARACTERISTIQUES DU PLS

▪ Modalités du financement

✓ **Taux d'intérêt variable, indexé sur le taux du Livret A** : Les taux annuels pratiqués aux particuliers par les établissements bancaires (Caisse d'Epargne, Crédit Coopératif, Crédit Agricole SA, Crédit Mutuel, Banque Postale) s'établissent comme suit¹, étant rappelé que le taux du Livret A est fixé à 0,75 % en 2017 et 2018² :

Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales	Taux pour les emprunteurs personnes physiques
Taux livret A + 1,11 % (taux en 2017 : 1,86%)	Taux mini : taux livret A + 1,11 % (taux mini en 2017 : 1,86%) Taux maxi : taux livret A + 1,36 % (taux maxi en 2017 : 2,11%)	Taux mini : taux livret A + 1,11 % (taux mini en 2017 : 1,86%) Taux maxi : taux livret A + 1,41 % (taux maxi en 2017 : 2,16%)

✓ **Durée du prêt** : La durée du prêt est de 40 ans maximum, la part de prêt finançant la charge foncière pouvant atteindre 50 ans (pas de durée minimale réglementaire) ; cette durée pouvant être porté de 40 à 60 ans en zones A et B1.

✓ **Quotité du financement** : Pour le neuf, 100 % avec un minimum de 50 % du coût de l'opération TTC (TVA réduite). 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** (5,5% en 2017 et **10% en 2018³**) sur la construction neuve au lieu du taux normal.

✓ **L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties** (TFPB) pendant 25 ans⁴, pouvant être portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale dans les mêmes conditions que pour les PLUS et PLAI.

NOTA Il n'est pas possible de cumuler le PLS avec le dispositif Pinel/Mézard.

¹ <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/les-prets-pli-pls-et-psla-en-2017-établissements-a1979.html>

² Le taux du Livret A a été bloqué jusqu'en 2020 – cf. arrêté du 27/11/2017 (JO 02/12/2017)

³ Article 278 sexies-0 A du CGI

⁴ Pour les constructions bénéficiant d'une décision d'octroi de PLS prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2014, 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.

▪ Avantages périphériques

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

ATTENTION ! L'article L.111-13 du Code de l'urbanisme, issu de la Loi « Duflot 1 »⁵ dispose que, dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence, « toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, [doit comporter] au moins 30 % des logements familiaux des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social ».

Le texte exclut donc expressément les logements financés au moyen d'un PLS de ce quota de 30%, mais prévoit toutefois la possibilité pour le préfet du département, sur demande motivée de la commune, de « déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération ».

Ces dispositions sont applicables aux demandes de PC déposées depuis le 20 janvier 2013, peu importe les servitudes de mixité sociale prévues dans le PLU, puisque la Loi prime sur les documents d'urbanisme.

2- LES CONDITIONS D'OCTROI DU PLS AUX PROMOTEURS

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 (1), soit la réservation d'agrément (2).

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.

ATTENTION ! L'article R331-5 du CCH dispose que ne peuvent donner lieu au bénéfice du PLS les travaux ayant commencé avant l'obtention de l'agrément par le promoteur sauf dérogation du représentant de l'Etat dans le département. Ainsi, un promoteur ayant débuté ses travaux de construction avant d'avoir obtenu l'agrément PLS ne pourra plus envisager un transfert de ce dernier au bénéfice de ses clients investisseurs. Il pourra toutefois demander à chacun des acquéreurs de déposer eux-mêmes une demande d'agrément PLS. En effet, la circulaire UHC/FB 3/29 n°2003-79 du 30 décembre 2003 relative aux PLS prévoit en son III 5 que le promoteur peut, postérieurement au commencement des travaux de construction, déposer une demande conjointe avec l'acquéreur pour qu'il obtienne un PLS. Dans cette hypothèse, le promoteur devra donc, avec l'acquéreur, déposer 1 dossier pour 1 logement financé au moyen d'un PLS⁶.

⁵ cf.Circulaire FPI 1504-003

⁶ Pour le PSLA, voir FAQ du 16/07/15

2.1- LE TRANSFERT DE PRETS

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 :

- **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 bénéficié 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.

- **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.

2.2- POSSIBILITE DE CONCLURE AVEC LE PROMOTEUR UNE RESERVATION D'AGREMENTS

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.

2.3- DELEGATION DE COMPETENCE EN MATIERE D'AIDES AU LOGEMENT

Depuis le 1^{er} janvier 2005⁷, 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.

3- LES CONDITIONS DE LOCATION

▪ 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, ni supérieure à 40 ans⁸.

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

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.

La convention requise est de même type que celle des anciens prêts pour la location sociale (conformité aux 3° et 5° 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.**

IMPORTANT ! 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-type PLS).

⁷ Cf. article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 aout 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

⁸ 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.

▪ Plafonds de loyers

MAJ : Pour 2018⁹, les plafonds de loyers des logements ordinaires financés en PLS sont fixés dans la limite des valeurs ci-après

Valeur mensuelle maximale des loyers plafonds PLS par zones à compter du 1 ^{er} janvier 2018				
Zone A bis*	Zone A*	Zone B1*	Zone B2*	Zone C*
13,18 €	10,15 €	8,74 €	8,38 €	7,78 €

*en €/m² de surface utile

▪ Zonage

Le classement des communes a fait l'objet d'une modification par l'arrêté du 1^{er} août 2014 corrigé par l'arrêté du 30 septembre 2014¹⁰. De façon synthétique, ces zones répartissent les communes françaises de la façon suivante :

Zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français
Zone B	<ul style="list-style-type: none">Zone B1 = Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et îles.Zone B2 = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières Pourtour de l'Île-de-France
Zone C	Reste du territoire

▪ 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 1,80m.

⁹ Avis Loyer 2018 - Bulletin Officiel MTEs – MCT n° 2018/1 du 25 janvier 2018

Ces plafonds sont calculés sur la base de l'indice IRL du T2 2017 de 0,75.

¹⁰ cf. Circulaire FPI 1409-004

✓ 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 1,80m.

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 (SU) 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 (CS) 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 :

$$CS = 0,77 (1 + 20/SU)$$

Loyer maximum mensuel de chaque logement :

LM zone x SU x CS et 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

Les loyers maximaux sont révisés au 1^{er} janvier de chaque sur la base de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), entre la valeur au 2^{ème} trimestre de l'année N-2 et celle du 2^{ème} trimestre de l'année N-1.

▪ 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.

Les plafonds de ressources sont actualisés chaque année, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) entre la valeur au 3^{ème} trimestre de l'année N-2 et celle du 3^{ème} trimestre de l'année N-1 (CCH : R.441-1).

Plafonds de ressources à compter du 1^{er} janvier 2018¹¹

Catégorie de ménage	Paris et cmes limitrophes	IDF hors Paris et cmes limitrophes	Autres régions
1	30 360	30 360	26 395
2	45 375	45 375	35 248
3	59 482	54 544	42 389
4	71 016	65 334	51 173
5	84 496	77 344	60 200
6	95 079	87 035	67 846
pers. suppl.	10 595	9 698	7 567

PRÉCISIONS

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

Toutefois, dans certains cas, peuvent être prises en compte les ressources N-1. Ainsi, **les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois précédent la date de la signature du contrat de location sont pris en compte à la demande du ménage requérant, qui justifie que ses revenus sont inférieurs d'au moins 10 % aux revenus mentionnés au premier alinéa du présent article.** Le ménage requérant est tenu d'apporter les justificatifs nécessaires à l'organisme bailleur qui doit s'assurer par tous moyens appropriés, à l'exception d'attestations sur l'honneur, du montant des revenus déclarés par le ménage » (art. 4 de l'arrêté du 29/07/201987).

Cet arrêté précise par ailleurs que « *Les conditions de ressources doivent être appréciées au regard des seules ressources du demandeur, lorsque celui-ci est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du code général des impôts, au titre de l'année de référence.*

Les candidats non imposables à l'impôt sur le revenu doivent produire un avis délivré par le directeur des impôts. ». En conséquence, si à N-2, l'un des candidats locataires était rattaché au foyer fiscal de ses parents, il convient de prendre en compte ses ressources et non celles de ses parents. S'il était imposable, il devra produire son avis d'imposition ; s'il n'était pas imposable, il devra produire un avis de non imposition délivré par les services fiscaux.

¹¹ cf. arrêté du 28/12/2017, JO 30/12/2017

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'agrément

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 20.. , 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 20.... .

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

ANNEXE III

Modèle de convention ANNEXE I A L'ARTICLE R. 353-90

Attention ! Au 1er janvier 2018, le taux réduit de TVA applicable aux opérations financées en PLS est fixé à l'article 278 sexies-0 A du CGI (10%).

ANNEXE I A L'ARTICLE R. 353-90

conventions conclues entre l'Etat 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 (3e) 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.

Convention-type conclue entre l'Etat et. ⁽¹⁾ en application de l'article L. 351-2 (3e) du code de la construction et de l'habitation pour le programme de.....

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général,

D'une part,

et ,

ou

etreprésentée par.....⁽²⁾
dénommé (e) ci-après, le bailleur,

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

I - Dispositions générales

Article 1er

Objet de la convention

1-1 Cas d'une opération de construction de logements bénéficiant du taux de TVA réduit

⁽¹⁾ Nom de la personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions, selon le cas, des articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière

⁽²⁾ si le propriétaire est une personne morale, indiquer le nom de son représentant

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 Cas d'une opération d'acquisition de logements bénéficiant du taux de TVA réduit mentionné à l'article 278 sexies du code général des impôts par un bailleur autre qu'un organisme d'habitation 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 de plusieurs logements construits dans les conditions de l'alinéa ci-dessus et dont la vente est soumise à la T.V.A 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.¹³⁾

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

1-3 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 TVA, 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 ce article.

¹³⁾ renseignements à fournir uniquement dans le cas d'une acquisition bénéficiant du taux réduit de TVA

Article 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.....

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 de l'une des parties est effectuée par acte authentique ou par acte administratif.

Quelle que soit la partie à l'initiative de la résiliation, le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, 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 versement 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.

Article 3

Mutations des logements

3-1. Vente des logements bénéficiant du taux réduit de T. V. A. mentionné au 3 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts.

Lors de la vente de chaque logement bénéficiant de ce taux réduit de T. V. A. par le constructeur à des bailleurs, une nouvelle convention entre l'Etat et l'acquéreur sera signée. Corrélativement, un avenant à la présente convention, signée entre le constructeur et l'Etat, 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.

Article 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.

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.

Article 5

Aide personnalisée au logement (A.P.L)

Le bénéfice de l' A.P.L 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.

aux conditions de location des logements.

Article 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, et , le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général partie à la présente convention, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL pour le compte de l'Etat et les locataires de la mise en gestion du programme ou de tout changement de gestionnaire.

Article 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 L.442-1 du code de l'action sociale et des familles. 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.

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 R331-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnés 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 :

....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 ;

....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.

Article 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.

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 à ...€ par m² 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.

Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à

Article 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 m² 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• peut être révisé chaque année le 1er juillet en cours de contrat de location, dans les conditions prévues à l'article 17d 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

Article 10

Etablissement 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'A. P. L.

Article 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 préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2, du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, des locataires et des organismes liquidateurs de l'A. P. L , 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.

Article 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.

Article 13

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

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 2ème et 3ème alinéa 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.

Article 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 A.P.L, 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'A.P.L 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.

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.

Article 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'A.P.L. et à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement

Article 16

Obligations à l'égard des organismes chargés pour le compte de l'Etat de la liquidation et du paiement de l'A. P. L .

1°) 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'A. P. L qui le concerne.

2°) 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'A. P. L et à son renouvellement :

- le montant du loyer applicable à chaque logement concerné par la présente convention à compter du 1er 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 commission départementale des aides publiques au logement 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°) 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).

Article 17

Obligations à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL)

Le bailleur percevant l'A. P. L 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 commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) 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 CDAPL 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 CDAPL décide du maintien ou de la suspension de l'APL et en informe le bailleur et le bénéficiaire.

Article 18

Contrôle

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

Article 19

Inexécution de la convention par le bailleur

I - 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° 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 T. V. A. 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° 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

Dans ces deux situations, l'événement qui détermine l'exigibilité du versement est constitué par la rupture de la convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2-3° 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 ».

II - Sanctions administratives

Ces sanctions ne peuvent être mises en oeuvre 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 versement 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° - sanction financière : le montant de la pénalité est égal au maximum à 9 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 18 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 9 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° - Résiliation par l'Etat : 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'A. P. L , le représentant de l'Etat 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.

Article 20

Publication

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, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais de publication sont à la charge du bailleur.

Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'A. P. L 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).

Article 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 4 originaux à....., le

Le bailleur⁽⁴⁾

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général

⁽⁴⁾ Le bailleur doit avoir, préalablement à sa signature, paraphé chacune des pages

Description du programme de.....

1. Désignation du ou des immeubles.
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 des logements locatifs par type de logements avec numéro des logements:
2. Surface habitable totale (article R. 111-2) :
3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (article R. 353-16-2°):
- 3 bis. Liste de ces annexes, conforme à l'arrêté modifié du 9 mai 1995 du ministre du logement pris en application de l'article R. 353-16 :
4. Surface utile totale de l'opération (article R. 353-16-2°) :

5. 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 m ² de surface utile (*)	Coefficient propre au logement	Loyer maximum du logement en euros (col 4 x col 5 x col 6) (*)
colonne 1	col 2	col 3	col 4	col 5	col 6	col 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.

- locaux commerciaux (nombre)
- bureaux (nombre)
- autres "

3. Origine des propriétés⁽⁵⁾

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 :

⁽⁵⁾ Établie conformément à l'article 7 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière