

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature

Mission Communication

Flash DGALN n°23-2011

Mardi 30 août 2011

A l'attention de Mesdames et Messieurs
les préfets de région et de département
les directeurs régionaux de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement
le directeur régional et interdépartemental de
l'Hébergement et du Logement
les directeurs départementaux des Territoires
les directeurs départementaux des Territoires et de
la Mer

**ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT HABILITÉS À DISTRIBUER LE PLS,
LE PLI ET LE PSLA AU TITRE DE L'ANNÉE 2011 :**

**PRÉSENTATION DE LA NOUVELLE PROCÉDURE DE
REFINANCEMENT ET ADAPTATION DES CONDITIONS DE
FINANCEMENT DE LA CHARGE FONCIÈRE**

Dans le cadre de la programmation des objectifs de logements sociaux pour l'année 2011, le gouvernement mobilise 4 000 M€ des fonds d'épargne pour le financement en 2011 des PLS (3 500 M€), des PLI (200 M€) et des PSLA (300 M€).

L'enveloppe des PLS devra permettre le financement de 41 000 logements en France métropolitaine et 1 500 logements en Outre-Mer. Pour l'année 2011, les PLS « privé » et PLS « classique » sont à nouveau financés à partir d'une seule et même enveloppe.

Les prêts financés sur ces enveloppes devront être engagés avant le 15 janvier 2012. Pour mémoire, en vertu de la règle dite du « millésime », les opérations financées sur ces enveloppes 2011 doivent bénéficier d'une décision d'agrément de 2011.

1. Modification des conditions de refinancement et conséquence sur l'instruction des dossiers

La procédure de répartition des enveloppes des prêts PLS, PLI et PSLA est désormais simplifiée. A partir de l'année 2011, un **système d'enveloppe unique**, pour chaque type de prêt, est mis en place, enveloppe sur laquelle l'ensemble des banques pourront refinancer leurs opérations PLS, PLI et PSLA. La caisse des Dépôts et Consignations conserve une part réservataire pour le PLS et le PLI.

Un **taux unique de prêt** sera proposé **pour les organismes HLM**, alors que ce taux dépendait auparavant de la banque distributrice. Une marge de manœuvre restera proposée pour les autres opérateurs (investisseurs privés et autres personnes morales), comme c'était déjà le cas dans la procédure précédente.

Dans le cadre de cette procédure, les banques désirant participer aux procédures de refinancement des prêts PLS, PLI et PSLA ont fait part à l'Etat de leur intérêt et se sont engagées dans la signature de conventions de refinancement. La liste des établissements participant au refinancement par produit est présentée en annexe.

Dorénavant, s'agissant de l'instruction des dossiers d'agrément, il est nécessaire que soit systématiquement précisé dans GALION le nom de la banque prêteuse, l'infocentre SISAL devenant la source d'information de référence concernant la consommation de l'enveloppe globale de refinancement. Si, dans le cadre d'une demande d'instruction, le nom de la banque ayant émis l'offre de prêt ne figure pas dans la liste, il convient de vérifier si la banque proposée fait partie d'un groupe bancaire mentionné sur la liste des établissements distributeurs et, le cas échéant, de rattacher dans Galion le prêt consenti à l'établissement figurant dans la liste annexée correspondant.

Cas particulier du PSLA

En outre, s'agissant du seul PSLA, il est possible pour tout établissement de crédit habilité à délivrer des prêts conventionnés d'octroyer des prêts PSLA refinancés sur ses ressources libres, et non sur le fonds d'épargne – la liste de choix d'établissements distributeurs dans Galion est donc plus large que celle donnée en annexe.

Dans ce cas, le taux du prêt est libre, dans la limite des taux plafonds des prêts conventionnés. A l'inverse, un prêt sur fonds d'épargne sera nécessairement délivré par l'une des banques listées en annexe, indexé sur livret A et au taux précisé par la même annexe ; et l'offre de prêt contient généralement des clauses résolutoires liées au refinancement du prêt auprès du fonds d'épargne.

Pour davantage de précisions concernant les procédures à suivre pour renseigner le suivi de l'instruction, il convient de se reporter sur le site GALION/SISAL :

http://galion-sisal.info.application.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=630

2. Adaptation des conditions de financement de la charge foncière

Le Flash n°13-10 précisait les nouvelles conditions pour le calcul du prêt foncier de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le PLAI, le PLUS et le PLS. Celles-ci sont adaptées.

Désormais, la quotité du prêt foncier est égale à la part de la charge foncière dans l'opération, diminuée de la quotité des subventions. Les fonds propres engagés dans l'opération ne sont donc plus pris en compte dans ce calcul.

Par exemple, pour une opération de construction neuve, si les coûts du foncier représentent, droits de mutation compris, 15 % du prix de revient et les subventions 12 %, la quotité est alors égale à $15 \% \times (100 \% - 12 \%) = 13,2 \%$ du prix de revient.



CONTACTS

DGALN/DHUP

Bureau des études financières (FL1)

Maxime VIDAL

Tél. : 01 40 81 95 13

Maxime.Vidal@developpement-durable.gouv.fr

Bureau de la connaissance sur le logement et l'habitat (PH4)

Mathieu PRZYBYLSKI

Tél. : 01 40 81 99 18

Mathieu.Przybylski@developpement-durable.gouv.fr

IMPORTANT

Les informations figurant sur ce texte ont un caractère interne à l'administration et sont exclusivement adressées aux destinataires mentionnés ci-dessus. Sous réserve de tout accord conclu par écrit entre vous et l'expéditeur, toute publication, utilisation ou diffusion, même partielle, à l'extérieur de l'administration doit être autorisée préalablement.

