

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du logement

NOR : MLVU0823695C

(Texte non paru au journal officiel)

Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature

Circulaire du 25 mars 2009

relative aux modalités de prise en compte des opérations de réalisation par l'Association Foncière Logement de logements faisant l'objet d'une convention ouvrant droit à l'APL

La ministre du logement à

Mesdames et Messieurs les préfets de région
et à Mesdames et Messieurs les préfets de départements .

La présente circulaire a pour objet de décrire la nouvelle procédure d'agrément des logements dits PLS (prêts locatifs sociaux) réalisés par l'Association Foncière Logement (AFL).

De 2002 à 2006, les logements de l'AFL étaient soumis à un agrément PLS pour un montant de 1000€ par opération, afin de pouvoir bénéficier de la TVA à taux réduit. L'article 102 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement prévoit que les logements de l'AFL bénéficient désormais de cet avantage fiscal ainsi que de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties sans être conditionné par l'obtention d'un agrément PLS (ni d'un prêt PLS), à condition que ces logements soient conventionnés à l'APL, conformément aux engagements pris par l'Etat dans la convention du 22 mai 2006 (cf. extrait en annexe 1).

Cette modification a des répercussions sur l'activité des services déconcentrés de l'Etat et des délégataires, dans la mesure où la prise d'une décision d'agrément PLS ne sera plus nécessaire. La convention APL, qui devient le document générateur des avantages fiscaux, ne s'accompagne plus d'une instruction détaillée des dossiers (en particulier s'agissant de l'analyse financière).

Il est dès lors nécessaire de mettre en place une procédure d'information en amont, permettant à l'AFL de solliciter l'accord, d'une part, des services de l'Etat ou du délégataire, d'autre part, d'informer le maire de la commune concernée, de ses intentions, afin d'assurer que les opérations qu'elle projète ne présentent pas de contradictions avec la politique du logement menée localement.

1. Information préalable de la commune et recueil de l'accord de principe du maire

2. La lettre d'information

Une fois que les opérations projetées atteignent le stade de la lettre d'accord simplifiée (LAS) signée entre l'AFL et le promoteur (lettre qui marque l'intention de l'AFL de concrétiser l'opération a priori), l'AFL enverra au maire de la commune concernée un courrier en recommandé avec AR présentant l'opération pour observations éventuelles (cf. modèle en annexe 2). Cette lettre précisera qu'à l'issue d'un délai de deux mois, l'AFL démarrera son processus d'acquisition.

3. La lettre de rappel.

En l'absence d'observation et après un délai d'un mois et demi, l'AFL enverra un nouveau courrier au maire, rappelant qu'à l'issue de la période de deux mois à compter du premier courrier, l'AFL démarrera son processus d'acquisition (cf. annexe 3).

4. La lettre d'information.

A l'issue du délai initial de deux mois, l'AFL enverra une lettre au maire en recommandé avec accusé réception l'informant qu'elle démarre son acquisition (cf. annexe 5).

Pendant le délai précité, en cas de réserves de la part du maire, l'AFL tentera d'apporter les réponses adaptées. A défaut, ou en cas d'observations du maire défavorables à la réalisation de l'opération, l'AFL renoncera au projet envisagé.

5. Constitution du dossier de demande d'accord de principe de la DDE ou du délégataire

Parallèlement et simultanément à l'information au maire, l'AFL enverra un courrier présentant l'opération à la DDE ou au délégataire, pour permettre un examen de principe de l'opération.

La liste des pièces constitutives du dossier, annexées au courrier, est décrite dans l'annexe 6 de la présente circulaire.

Les services de l'Etat ou du délégataire disposent alors d'un délai de deux mois pour examiner l'opération et exprimer soit une approbation de principe sous réserve qu'aucune observation du maire ne conduise à l'abandon du projet, soit des réserves ou exceptionnellement un rejet du dossier par rapport à sa cohérence avec la politique du logement menée localement.

En cas de réserve, l'AFL tentera d'apporter les réponses adaptées. A défaut, elle renoncera au projet.

6. Signature de la convention APL

Cette procédure d'information préalable doit permettre d'anticiper les problèmes éventuels d'une opération en amont de la signature de la convention APL. Cette signature doit intervenir dans un délai maximum de trois mois après le premier courrier en AR au maire présentant l'opération. Les engagements de l'Etat pris lors de la convention du 22 mai 2006 conclue avec l'UESL, relative aux

interventions du 1% Logement dans le développement de l'offre et l'accès au logement, prévoit que la durée des conventions APL conclues entre l'Etat et l'AFL sera ramenée à une durée minimale de 15 ans. Cependant, conformément à l'article R. 353-92, il convient d'établir des conventions d'une durée minimale de 20 ans et d'utiliser la convention type « autres bailleurs » (annexe I et II à l'article R.353-90 du CCH), dans l'attente d'une modification réglementaire.

Enfin s'agissant des données Galion, les échanges d'informations sont réalisés au niveau central entre l'AFL et la DHUP ; il n'est donc pas nécessaire d'opérer des saisies au niveau local.

Vous me ferez part sous timbre DGALN/FL1 des difficultés éventuelles de traitement des opérations conduites par l'AFL que vous rencontreriez.

Pour le Ministre et par délégation,
Le directeur
de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

Etienne CREPON

ANNEXE 1

**Extrait de la convention du 22 mai 2006 relative aux interventions du 1% logement dans le développement de l'offre et l'accès au logement
et extrait de la loi ENL**

[...]

Article 6 : Adaptation des règles de fonctionnement de Foncière Logement

[...]

Les caractéristiques des logements de la Foncière justifient par ailleurs l'adaptation de certaines règles:

6.1. Simplification des modalités d'accès au taux réduit de TVA: la Foncière est obligée, dans le cadre de la législation en vigueur, de souscrire un prêt PLS d'un montant symbolique de 1 000€, nécessitant un agrément bien que non compris dans le contingent de PLS classiques. Considérant que le cahier des charges social de la Foncière est intégralement défini dans la convention APL qui lui est spécifique, l'Etat s'engage à accepter une disposition législative telle que figurant en annexe et subordonnant le bénéfice du taux réduit de TVA uniquement à la conclusion de la convention APL mentionnée au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Il s'engage à prendre au plus vite les dispositions réglementaires correspondantes. Le volume annuel de logements bénéficiant ainsi du taux réduit de TVA ne dépassera pas les 10 000 logements prévus dans le plan de cohésion sociale. Des modalités spécifiques de concertation avec les services déconcentrés de l'Etat permettant leur bonne information en amont des engagements de la Foncière seront convenues par échange de lettres entre le Président de Foncière logement et le directeur de l'habitat, de l'urbanisme, des paysages.

6.2. Réduction de la durée des conventions APL: dans le cadre réglementaire défini au 6.1, l'Etat mettra en œuvre les dispositions déjà arrêtées à l'article 3.3 a/ de la convention du 27 octobre 2004 prévoyant la réduction à 15 ans de la durée des conventions APL applicables à la Foncière Logement.

Article 102 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement :

I. – L'article 257 du code général des impôts est ainsi modifié :

1o Le c du 1 du 7o est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« de logements sociaux à usage locatif construits par l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (no 2001-1275 du 28 décembre 2001) lorsqu'elle a conclu avec l'Etat une convention en application du 4o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2o Dans le premier alinéa du 7o bis, après la référence : « 3o », est insérée la référence : « , 4o » ;

3o Après le quatrième alinéa c du 7o bis, il est inséré un d ainsi rédigé :

« d) De travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, par l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée. »

II. – Dans le second alinéa du d du 1 de l'article 269 du même code, après la référence : « c », sont insérés les mots et la référence : « et au d ».

III. – Le I de l'article 278 sexies du même code est ainsi modifié :

1o Dans le 2, les mots : « et dixième » sont remplacés par les mots : « à douzième » ;

2o Il est inséré un 3 quinquies ainsi rédigé :

« 3 quinquies Les ventes et apports de logements sociaux à usage locatif à l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (no 2001-1275 du 28 décembre 2001) lorsqu'elle a conclu avec l'Etat une convention en application du 4o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ; ».

IV. – Dans la première phrase du II de l'article 284 du même code, après la référence : « 3 ter », est insérée la référence : « 3 quinquies ».

ANNEXE 2

Modèle de lettre d'information

Association Foncière Logement
Le Président

Monsieur [...]
Hôtel de ville
[...]

Lettre en recommandé avec AR

Paris, le [...]

Réf : [...]
NRef : [adresse]
Nom de l'opération

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de ses appels à propositions, Foncière Logement a étudié une offre du promoteur [nom] pour l'acquisition de [nb] logements dont [nb] maisons individuelles situées dans son opération du [nom de l'opération], rue [adresse].

Cette acquisition est réalisée pour participer à l'accroissement de l'offre de logements locatifs conventionnés sous plafonds de ressources à destination des salariés des entreprises cotisant au 1% Logement.

Conformément à la circulaire XXX du ministère du logement et de la ville, je me permets de vous communiquer les informations relatives à l'opération pour d'éventuelles remarques de votre part. Dans le cas où aucune observation ne serait formulée, Foncière Logement poursuivra la procédure d'instruction de la demande de conventionnement « PLS Foncière » auprès de l'agglomération de [...], délégataire des aides à la pierre ou des services de l'Etat.

Foncière Logement acquiert des logements bénéficiant de prestations de qualité afin d'apporter un excellent niveau de confort.

En conséquence et compte tenu des délais de validité de cette offre, il nous serait agréable de recevoir vos remarques dans les meilleurs délais. Nous vous proposons à cet effet de nous retourner le courrier joint complété par vos soins. Dans l'hypothèse où nous n'aurions pas reçu d'observation de votre part sous deux mois, nous poursuivrons notre projet.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

ANNEXE 3

Modèle de lettre de relance

Association Foncière Logement
Le Président

Monsieur [...]
Hôtel de ville
[...]

Lettre en recommandé avec AR

Paris, le [...]

Réf : [...]
NRef : [adresse]
Nom de l'opération

Monsieur le Maire,

Dans un courrier daté du [...], nous avons sollicité vos observations pour l'acquisition de [...] logements dont [...] maisons individuelles situées dans son opération du [nom de l'opération], rue [adresse].

Nous tenions à vous informer que, n'ayant reçu aucune observation de votre part, nous poursuivrons le processus d'acquisition à l'issue du délai de 2 mois qui sera donc effectif le [...].

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

ANNEXE 4

Modèle de lettre de réponse du Maire

Commune de (Nom de la commune)
Le Maire

Foncière Logement
3 rue de l'Arrivée
BP 209
75749 Paris cedex 15

A l'attention de Monsieur

7.

Réf :

Nréf : adresse

Nom de l'opération

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance de votre souhait d'acquérir [nb] logements dont [nb] maisons individuelles situées dans l'opération [nom de l'opération], rue [adresse].

Je vous confirme que rien ne s'oppose à l'acquisition projetée par Foncière Logement dans ce programme / Je vous fais part de mes observations concernant le projet.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

ANNEXE 5

Lettre d'information de démarrage du projet en cas d'absence d'observations de la commune

Association Foncière Logement
Le Président

Monsieur [...]
Hôtel de ville
[...]

Lettre en recommandé avec AR

Paris, le [date du premier courrier
+deux mois]

Réf : [...]
NRef : [adresse]
[Nom de l'opération]

Monsieur le Maire,

Dans notre courrier du [...], Foncière Logement vous a fait part de son projet d'acquisition de [nb] logements dont [nb] maisons individuelles situées dans l'opération du (nom de l'opération), rue [adresse].

Cette acquisition est envisagée pour participer à l'accroissement de l'offre de logements locatifs conventionnés sous plafonds de ressources à destination des salariés des entreprises cotisant au 1% Logement.

Vos services n'ayant pas émis d'opposition à ce projet, nous vous informons que nous procédons à l'acquisition des biens et à la demande corrélative de conventionnement des logements.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

ANNEXE 6

Liste des pièces constitutives du dossier à fournir à la DDE ou au délégataire, à l'appui d'une demande d'accord de principe formulée par l'Association Foncière Logement.

Le dossier de demande d'accord de principe de la DDE ou du délégataire devra comporter les éléments suivants :

- Une note présentant la localisation du programme
- Une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
 - l'identification de l'opération ;
 - le nombre et les types de logements acquis;
 - le prix de vente de l'opération acquise;
 - un état des surfaces permettant de déterminer la surface utile de chacun des logements acquis;
 - une copie de la LAS (lettre d'accord simplifiée : accord entre l'AFL et le promoteur).

Le dossier est complété en vue de la signature de la convention APL, en l'absence d'observations défavorables de la part du maire, par :

- Le projet de convention APL
- copie du courrier d'information au maire et sa réponse (en cas d'accord explicite) ou à défaut, la copie des courriers de relance et de lancement de l'opération.

Schéma de procédure pour la constitution

