

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES

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

Le mercredi 09 avril 2014

Mission communication

FLASH DGALN n°13-2014

À 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
le directeur régional et interdépartemental de
l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-
France
les directeurs départementaux des Territoires
(et de la Mer)
les directeurs de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
les directeurs départementaux de la cohésion
sociale (et de la protection des populations)
les directeurs des Établissements publics
d'aménagement
les directeurs des Établissements publics
fonciers

**LISTE DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT HABILITÉS
À DISTRIBUER LE PLS ET LE PSLA REFINANCÉ
SUR FONDS D'ÉPARGNE AU TITRE DE L'ANNÉE 2014**

Dans le cadre de la programmation des logements sociaux pour l'année 2014, le ministre chargé de l'économie et la ministre chargée du logement ont reconduit en 2014 la procédure de refinancement des prêts PLS et PSLA sur le fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignations. L'enveloppe de prêts PLI n'a pas encore été arrêtée à ce jour et fera l'objet d'une communication ultérieure.

4 300 M€ pourront être refinancés en 2014 sur l'enveloppe PLS et 600 M€ pour l'enveloppe PSLA. **Les taux et les enveloppes de distributions des prêts demeurent inchangés par rapport à 2013.** Les enveloppes ainsi que les établissements de crédit habilités à distribuer les PLS et PSLA sur fonds d'épargne sont présentés en annexe. Le suivi des enveloppes est assuré par l'application Galion. Il est donc nécessaire de renseigner la banque distributrice pour suivre la consommation de ces enveloppes par banque (cf. note d'ouverture de l'année de gestion 2014).

➤ Conventionnement à l'APL des logements financés en PLS

S'agissant des conventions APL signées à l'occasion de Prêts locatifs sociaux (PLS), l'article R. 331-6 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) indique que « La décision favorable [décision d'agrément] ne peut être prise qu'après la passation, par le demandeur, d'une convention prévue au 3° de l'article L. 351-2 » [convention APL]¹.

Certaines banques ont toutefois fait part de difficultés à obtenir la convention APL avant la signature du contrat de prêt et se retrouvent en difficulté vis-à-vis de leurs clients qui ne respectent pas les dispositions de l'article R. 331-19 du CCH. Cet article précise en effet que la conclusion de la convention APL doit intervenir au plus tard lors de la signature du contrat de prêt.

Pour éviter toute situation de blocage, et conformément à la réglementation, **il convient de signer la convention au moment de l'octroi de la décision favorable de financement** et de renseigner, dans un premier temps, dans la partie 5.4 « Modalités de financement » du descriptif de programme annexé à la convention, les seules informations connues avant même que le prêt soit accordé, notamment sa durée. Les bailleurs devront ensuite s'engager à communiquer aux services, dans les deux mois à compter de la signature du prêt, les informations manquantes : le numéro et la date d'octroi du prêt, et, éventuellement la date de transfert du prêt. Ces informations permettront ainsi aux services de l'État de compléter la convention APL.

Les services instructeurs pourront ensuite procéder à la publication de la convention au fichier immobilier ou au livre foncier conformément aux dispositions de l'article L. 353-3 du CCH.

➤ Cas des prêts PHARE

Pour rappel, les logements financés à l'aide d'un prêt PHARE (mobilisé notamment pour des structures médico-sociales) ne peuvent pas être conventionnés à l'APL. Il est important de rappeler cette règle aux porteurs de projets potentiellement concernés afin d'éviter des difficultés financières ultérieures et prévenir les risques d'impayés des résidents moins solvabilisés par l'Allocation de logement à caractère social (ALS). **Si le projet de ces structures collectives prévoit de les conventionner à l'APL, alors elles doivent être financées à l'aide d'un prêt PLS, le cas échéant avec un prêt complémentaire PHARE.**

¹ Pour mémoire, l'article R. 331-6 prévoit un délai supplémentaire pour la signature de la convention APL pour les logements financés en PLUS ou PLAI. En effet, la conclusion de la convention peut intervenir, au plus tard, lors du versement du premier acompte prévu à l'article R. 331-16.

CONTACTS

DGALN/DHUP

➤ Procédure de refinancement

Sous-direction du financement et de l'économie du logement et de l'aménagement [FE]
Bureau des aides financières [FE1]
Maxime VIDAL
Maxime.Vidal@developpement-durable.gouv.fr
tél. : 01 40 81 95 13

➤ Conventionnement à l'APL des logements

Sous-direction de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs [LO]
Bureau des rapports locatifs [LO2]
Damien PACOU
damien.pacou@developpement-durable.gouv.fr
tél. : 01 40 81 97 24

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.

Annexe

Liste des établissements de crédits habilités à distribuer des prêts PLS et PSLA refinancés sur fonds d'épargne en 2014

Les taux et les enveloppes issus de la procédure de refinancement et de la fixation des conditions relatives aux enveloppes réservataires de la Caisse des dépôts et consignations sont donnés dans les tableaux ci-dessous.

Les taux sont indexés sur le taux du livret A² et donnés pour un livret A à 1,25 %, taux applicable depuis le 1^{er} août 2013.

PLS 2014

Établissement distributeur	Enveloppe (en M€)	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 autres emprunteurs personnes physiques
CDC	1720	2,36 %	de 2,36 % à 2,61 %	-
Crédit Agricole	2580	2,36 %	de 2,36 % à 2,61 %	de 2,36 % à 2,66 %
Crédit coopératif				
Crédit foncier de France - Caisses d'épargne				
Crédit mutuel				
Société générale				
Total	4300			

Les taux de ces prêts sont indexés sur le taux du livret A et sont donnés pour un livret A à 1,25 %.

PSLA 2014

Établissement distributeur	Enveloppe (en M€)	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 en cas de transfert du prêt à une personne physique
Crédit Agricole	600	2,25 %	de 2,25 % à 2,50 %	de 2,25 % à 2,55 %
Crédit mutuel				

Les taux de ces prêts sont indexés sur le taux du livret A et sont donnés pour un livret A à 1,25 %.

² Chaque variation du taux du livret A se répercute à même hauteur sur le taux des prêts. Dans la note technique du 28 décembre 2011, il est précisé que les conditions d'équilibre des opérations sont à apprécier en retenant un taux du livret A à 2,75 % en moyenne sur la durée du prêt.