

**Circulaire HC/EF/11 n° 97-51 du 29 mai 1997**  
**relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier**  
**de subventions de l'Etat**  
**et de prêts de la Caisse des dépôts et consignations**

*Textes sources* : circulaire n° 88-01 du 6 janvier 1988 relative à la réforme du financement des logements locatifs aidés.

*Textes abrogés* : première partie de la circulaire n° 88-01 du 6 janvier 1988.

*Textes modifiés* : néant.

*Références* :

- x Décret n° 95-637 du 5 mai 1995 modifiant le code de la construction et de l'habitation relatif aux subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés, modifié par le décret n° 96-55 du 24 janvier 1996 ;
- x Décret n° 96-860 du 2 octobre 1996 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux subventions et prêts pour la construction des logements locatifs sociaux ;
- x Arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés, modifié par l'arrêté du 10 juin 1996.

---

La présente circulaire a pour objet de vous préciser les modalités de mise en œuvre des deux réformes entrées en vigueur successivement au 1<sup>er</sup> juillet 1996 (réforme du calcul des subventions en fonction de la surface utile) et au 4 octobre 1996 (modification du régime des subventions et des prêts liés à l'application du taux réduit de TVA à la construction neuve de logements locatifs sociaux).

Les dispositions de cette circulaire remplacent celles de la première partie de la circulaire n° 88-01 du 6 janvier 1988 relative à la réforme du financement des logements locatifs aidés.

La première partie de la circulaire définit les modalités d'octroi des subventions de l'État, d'une part, pour les opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux dont le dispositif est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 1996, et d'autre part, pour les opérations de construction de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subventions dont le régime a été modifié à compter du 4 octobre 1996.

Elle précise également les dispositions concernant l'octroi des subventions foncières.

La seconde partie détermine les conditions financières et les modalités de calcul du montant du prêt de la Caisse des dépôts et consignations pour toutes les opérations de logements locatifs sociaux.

## **I - Modalités d'octroi des subventions de l'état pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés**

### ***I.1 - Les conditions d'octroi***

a) Des subventions de l'État peuvent être accordées pour des opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux (cf. article R. 331-15-3° du code de la construction et de l'habitation).

Dans le cas de ces opérations, il convient de veiller à ce que le coût des travaux d'amélioration soit au moins égal à 20 % du prix de revient prévisionnel conformément à l'article 8 de l'arrêté modifié du 5 mai 1995 précité, sauf pour les opérations réalisées à l'aide de PLA à financement très social (cf. circulaire n° 94-55 du 4 juillet 1994 relative aux PLA à financement très social).

b) Des subventions de l'État peuvent être accordées pour les opérations de construction suivantes (cf. 2° de l'article R. 331-15 du CCH) :

- opérations de construction à caractère très social, financées à l'aide de PLA à financement très social et devant répondre aux besoins de populations rencontrant des difficultés particulières ;
- opérations à caractère expérimental ;
- opérations de construction réalisées en Corse.

Les opérations bénéficiant d'une décision de subvention doivent faire l'objet d'une décision favorable d'agrément nécessaire au bénéfice de l'application du taux réduit de TVA pour la construction de logements sociaux.

### I.1.2 - Maîtres d'ouvrages bénéficiaires de la subvention

Les bénéficiaires de la subvention sont, comme dans le système antérieur, les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations de construction, d'acquisition et d'amélioration de logements dans les conditions définies à l'article R. 331-1 du CCH. Les organismes agréés par le représentant de l'État dans le département et les collectivités territoriales ou leurs groupements sont également bénéficiaires de la subvention du PLA à financement très social (*cf.* article R. 331-14 du CCH).

### I.1.3 - Conventionnement obligatoire des logements

Il est rappelé que les locataires des logements financés en PLA peuvent bénéficier, sous conditions de ressources, de l'aide personnalisée au logement (APL). A cet effet le maître d'ouvrage conclut avec l'État une convention, qui doit être signée au plus tard, conformément aux dispositions de l'article R. 331-6 du CCH :

- soit à la date de décision de la subvention pour les opérations d'acquisition-amélioration ;
- soit à la date de la décision favorable portant agrément pour les opérations de construction, et doit être publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

### I.1.4 - Réalisation d'opérations par tranches fonctionnelles

Il est rappelé que conformément à l'article 12 de l'ordonnance du 2 janvier 1959, l'opération faisant l'objet d'une subvention doit constituer une tranche fonctionnelle.

Une tranche fonctionnelle de logements peut être définie comme un ou plusieurs logements dont les conditions de réalisation et d'utilisation ne sont pas subordonnées à la réalisation du reste du programme.

Peuvent notamment être considérées comme tranches fonctionnelles :

- la construction d'un corps de bâtiment, la construction d'un ensemble de logements desservis par un même escalier dans un immeuble collectif ;
- la construction de chaque logement individuel dans un lotissement ;
- l'acquisition du terrain ou de l'immeuble.

Ainsi pour les opérations réalisées par tranches fonctionnelles, les décisions de subventions prises à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1996 seront établies conformément à la réglementation entrant en vigueur à partir de cette même date.

## **I.2 - Le calcul de la subvention**

### I.2.1 - Constitution de l'assiette de la subvention

L'assiette de la subvention de l'État est obtenue en multipliant la surface utile de l'opération, pondérée par son coefficient de structure et son coefficient de majoration, par la valeur de base de la zone géographique d'implantation ; cette assiette est majorée du coût forfaitaire des garages enterrés ou en superstructures liés à l'opération (*cf.* articles 1 à 5 de l'arrêté modifié du 5 mai 1995 susvisé).

### I.2.2 - Taux de la subvention

#### a - Opérations d'acquisition-amélioration -

A la date de la décision d'octroi, le montant de la subvention est égal à l'assiette définie ci-dessus multiplié par le taux de 12 %.

Ce taux peut être porté :

- au plus à 20 % de l'assiette définie ci-dessus pour des opérations d'habitat adaptées aux besoins de populations rencontrant des difficultés particulières ; à titre exceptionnel le préfet peut par dérogation porter ce taux au plus à 25 % ;
- au plus à 15 % pour des opérations à caractère expérimental.

#### b - Opérations de construction réalisées sur le territoire continental -

Le taux de la subvention est au plus égal à 8 % de l'assiette définie au paragraphe I.2.1 ci-dessus pour les opérations d'habitat adaptées aux populations rencontrant des difficultés particulières ; à titre exceptionnel le préfet peut par dérogation porter ce taux à 13 % au plus.

Pour les opérations à caractère expérimental, le taux est au plus égal à 3 %.

c - Cas des opérations de construction réalisées en Corse -

Pour les opérations de construction réalisées en Corse, le taux de la subvention est au plus égal à 9,5 % de l'assiette définie au paragraphe I.2.1 ci-dessus ; il peut être porté au plus à 17,5 % de cette assiette pour les opérations d'habitat adaptées aux besoins de populations rencontrant des difficultés particulières. A titre exceptionnel, le préfet peut, par dérogation, porter ce taux à 22,5 % au plus.

Dans le cas des opérations à caractère expérimental, le taux de subvention est au plus égal à 12,5 %.

Il vous est rappelé que la décision de subvention n'est pas révisable.

### I.2.3 - Le recalcul du montant de la subvention en fin d'opération

En application de l'article 7 de l'arrêté modifié du 5 mai 1995 susvisé, à la date d'achèvement des travaux, l'assiette de la subvention de l'État est recalculée en prenant en compte les prestations effectivement réalisées.

Il vous appartient de vérifier que le coefficient de structure CS, le nombre de logements et de garages de l'opération, ainsi que le coefficient de majoration CM correspondent bien à ceux qui ont été pris en compte à la date de décision d'octroi pour le calcul de l'assiette de la subvention.

Lorsque, un ou plusieurs de ces paramètres apparaissent inférieurs à ceux initialement prévus, le montant de la subvention recalculée est également inférieur à son montant initial. Il convient alors de réajuster le montant de la subvention à la baisse lors du versement du solde de la subvention. Le recalcul de la subvention ne peut, en aucun cas, donner lieu à l'attribution d'une subvention complémentaire.

## ***I.3 - La procédure d'octroi de la subvention***

### I.3.1 - Pièces à fournir à l'appui de la demande de subvention

Les pièces à fournir sont précisées en annexe I.

### I.3.2 - Les différents types de décisions de subvention

Les imprimés des différentes décisions de subvention à utiliser sont joints en annexe.

Le règlement pour solde s'effectue au vu de la déclaration d'achèvement des travaux et de la production de l'imprimé de fin d'opération joint en annexe.

### I.3.3 - Les modalités pratiques d'instruction de la demande de décision de subvention

La demande de subvention déposée par le maître d'ouvrage est instruite par le directeur départemental de l'équipement ; la décision, visée par le trésorier-payeur général ou son délégué, est prise par le représentant de l'État dans le département, puis notifiée au demandeur.

L'instruction du dossier de demande est assurée par la direction départementale de l'équipement.

Elle porte, d'une part, sur le projet de convention APL, et, d'autre part, sur la demande de décision de subvention. Elle a pour objet de vérifier la conformité du dossier aux conditions générales fixées par le CCH et ses textes d'application et aux conditions locales résultant notamment des programmations annuelles départementales, des barèmes locaux de majoration des plafonds de loyers par zone, des assiettes de subvention et des orientations des politiques locales de l'habitat. Elle permet notamment de vérifier les éléments pris en compte pour le calcul des surfaces utiles, des coefficients de structure, des coefficients de majoration. L'instruction du projet de convention APL s'effectue en respectant les instructions de la circulaire annuelle sur les loyers du ministre en charge du logement et, en dernier lieu, de la circulaire n° 96-57 du 26 juillet 1996.

L'analyse des éléments du prix de revient prévisionnel s'inscrit exclusivement dans le cadre de l'examen de l'équilibre financier de l'opération. Les éventuelles subventions étant calculées de manière forfaitaire à partir des caractéristiques physiques des logements (surface utile, coefficient de structure, ascenseurs, etc.), cette analyse n'est pas un élément déterminant de l'instruction de la décision favorable elle-même. L'instruction par le contrôle financier déconcentré des décisions de subvention ne justifie donc pas la fourniture d'autres éléments que ceux mentionnés au I.3.1 ci-dessus. Il importe cependant de préciser que le contrôleur financier déconcentré peut, aux termes du décret n° 96-629 du 16 juillet 1996, demander des informations complémentaires qu'il jugera nécessaires, au cas d'espèce.

La décision de subvention ne doit être prise que si l'opération est considérée comme prête à être lancée, afin de ne pas geler des crédits par des financements prématurés.

La signature avec l'État de la convention ouvrant droit à l'APL doit intervenir avant la décision de subvention.

Le contrôleur financier déconcentré disposera également de la convention APL signée et, le cas échéant, de la décision favorable d'agrément nécessaire au bénéfice de l'application du taux réduit de TVA pour la construction de logements sociaux.

#### ***I.4 - Dérogation pour démarrage anticipé des opérations bénéficiant de subventions***

Conformément aux dispositions de l'article R. 331-5(b) du code de la construction et de l'habitation, des demandes de dérogations peuvent être formulées auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation pour les seules opérations bénéficiant de subventions ; la procédure d'instruction de cette demande est rappelée en annexe II à la présente circulaire.

#### ***I.5 - Versement de la subvention***

Un acompte peut être versé dans la limite de 30 % du montant de la subvention, après passation des marchés et sur constatation du commencement d'exécution des travaux.

Les acomptes ultérieurs, dont il est souhaitable que le nombre ne dépasse pas deux, seront versés au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Pour le versement de ces acomptes, l'organisme doit communiquer à la DDE les pièces justifiant de l'état d'avancement des travaux.

Le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 % du montant de la subvention.

Par ailleurs l'organisme doit communiquer à la DDE le montant des fractions de prêt déjà mobilisées.

Le règlement pour solde est calculé après avoir effectué le recalcul du montant de la subvention en fin d'opération. Le montant final de la subvention peut être inférieur au montant figurant sur la décision de subvention.

Le maître d'ouvrage doit joindre à sa demande de règlement du solde la déclaration d'achèvement des travaux ainsi qu'un imprimé de fin d'opération (joint en annexe).

#### ***I.6 - Subventions à caractère spécifique pour acquisitions foncières***

##### **I.6.1 - Subvention anticipée pour acquisition foncière**

a) Pour les opérations d'acquisition-amélioration, une subvention de l'État peut être accordée pour permettre l'acquisition d'immeubles en vue de leur amélioration. Cette subvention, qui ouvre droit à un prêt accordé par la CDC, peut être attribuée aux organismes d'HLM, aux sociétés d'économie mixte ou aux collectivités locales dans des conditions définies par l'article R. 331-25 du CCH et l'arrêté modifié du 5 mai 1995.

Le montant de la subvention est calculé en application de l'article 9 de l'arrêté modifié du 5 mai 1995 susvisé. Le maître d'ouvrage doit commencer les travaux d'amélioration dans un délai de trois ans à compter de la date de décision favorable de la subvention anticipée pour acquisition foncière, à peine de devoir rembourser cette subvention majorée de l'indemnité prévue par l'article 10 de l'arrêté modifié du 5 mai 1995.

Le financement des travaux d'amélioration fait l'objet d'une nouvelle décision de subvention, déterminée conformément aux dispositions de l'article R. 331-15 du CCH et de l'arrêté modifié du 5 mai 1995 susvisé, après déduction de la subvention accordée préalablement au titre de l'acquisition.

Dans le cas où une subvention anticipée pour acquisition foncière a été attribuée à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales, il ne peut être attribué ultérieurement au titre de la même opération une nouvelle subvention pour l'acquisition de l'immeuble ou des logements concernés. Lors de la cession de l'immeuble à l'organisme constructeur, le prix de cession doit tenir compte de la subvention accordée.

b) Les subventions anticipées pour acquisition de terrains ne seront accordées que pour la construction de logements très sociaux.

##### **I.6.2 - Subvention de l'État pour dépassement des valeurs foncières de référence**

Les subventions pour dépassement des valeurs foncières de référence sont accordées selon les dispositions prévues à l'article R. 331-24 du CCH et des articles 13 à 21 de l'arrêté modifié du 5 mai 1995.

### ***1.7. Possibilité d'articulation entre la subvention de l'État à la construction neuve ou à l'acquisition-amélioration de logements locatifs aidés, la subvention anticipée pour acquisition foncière et la subvention pour dépassement des valeurs foncières de référence, dite surcharge foncière.***

Une opération peut bénéficier de la subvention dite surcharge foncière à la condition d'avoir obtenu la décision d'agrément et la décision de subvention pour les opérations de construction neuve ou la décision de subvention pour les opérations d'acquisition-amélioration. La subvention dite surcharge foncière peut être précédée, le cas échéant, d'une subvention anticipée pour acquisition foncière (R. 331-25 du CCH).

Dans le cas où le maître d'ouvrage est un organisme d'HLM ou une SEM, il doit demander simultanément à bénéficier de la subvention dite de surcharge foncière et, selon le cas, de la subvention au titre de la construction neuve ou de l'acquisition-amélioration des logements locatifs aidés, ou de la subvention anticipée pour acquisition foncière.

Toutefois, dans des circonstances exceptionnelles justifiées sur le rapport du directeur départemental de l'équipement, le représentant de l'État dans le département peut accorder au maître d'ouvrage un délai maximum de six mois pour déposer sa demande de subvention dite de surcharge foncière. Ce délai court à compter de la date de décision, selon le cas, de la subvention ou du prêt prévus à l'article R. 331-1 ou de la subvention anticipée pour acquisition prévue à l'article R. 331-25.

Dans le cas où l'opérateur est une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales, il doit demander à bénéficier de la subvention dite de surcharge foncière simultanément à la demande de subvention au titre de la construction neuve ou de l'acquisition des immeubles prévue à l'article R. 331-25. Le représentant de l'État dans le département peut également accorder un délai maximum de six mois pour le dépôt de la demande de subvention dite surcharge foncière.

En cas d'application de la procédure de remboursement de la subvention ou du prêt consécutif à la mise en œuvre de l'article R. 331-26 du CCH ou de la procédure de remboursement de la subvention au titre de la construction neuve ou de l'acquisition d'immeubles bâtis, le représentant de l'État dans le département exige le remboursement de la subvention dite surcharge foncière majorée d'une indemnité égale à 20 % de son montant.

### ***1.8 - Exonération de la TFPB***

- a) Les constructions neuves de logements locatifs sociaux, financées à concurrence de plus de 50 % à l'aide de prêt complémentaire de la Caisse des dépôts et consignations, sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement. Toutefois, l'article 1586-A du code général des impôts permet aux départements de prolonger, sur délibération du conseil général pour la part perçue à leur profit, la durée des exonérations accordées, en application des articles 1384, 1384-A et du II *bis* de l'article 1385 du même code, aux organismes d'HLM et aux sociétés d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant.
- b) Les opérations d'acquisition-amélioration, faisant l'objet de la subvention de l'État aux logements locatifs aidés peuvent, suite aux délibérations des collectivités locales concernées, faire l'objet d'exonération de la part départementale ou de la part communale de la TFPB (article 1384-B du code général des impôts).

Les départements, en application de l'article 1586-B du code général des impôts, et les communes, en application de l'article 1384-B du même code, peuvent par délibération exonérer totalement ou partiellement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour la part perçue à leur profit, pendant la durée qu'ils déterminent, les logements sociaux acquis en vue de leur location avec le concours financier de l'État en application du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

### ***1.9 - Information de la direction de l'habitat et de la construction***

La DDE doit adresser à la fin de chaque mois un tableau (état PR) à la direction régionale de l'équipement comportant les informations suivantes :

- le montant des subventions mentionné sur les décisions d'octroi ;
- le nombre des logements financés correspondants.

Ces informations agrégées au niveau régional sont transmises à la DHC par la DRE.

### ***I.10 - Délais à respecter pour la réalisation de l'opération***

Le schéma présenté en annexe III ci-après fait apparaître la combinaison des différents délais à respecter.

## **II - Prêts accordés par la caisse des dépôts et consignations (CDC)**

### ***II.1 - Principe de l'octroi d'un prêt complémentaire par la CDC***

Selon qu'il s'agit d'opérations d'acquisition-amélioration, d'une part, ou d'opérations de construction d'autre part, la décision de subvention ou la décision favorable d'agrément ouvre droit à l'octroi d'un prêt de la CDC, après appréciation par l'établissement prêteur des sûretés nécessaires à la garantie de ses créances ainsi que de l'équilibre des opérations, en concertation avec les directions départementales de l'équipement.

Il vous appartient d'apprécier cet équilibre au regard de la situation financière de l'organisme, selon les modes d'évaluation précisés à l'annexe IV, en concertation avec les directions régionales de la Caisse des dépôts et consignations.

Les opérations foncières d'acquisition anticipée de terrain ou d'immeuble ouvrent également droit à l'octroi d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations.

#### **II.2 - Profil du prêt**

Les conditions actuelles du prêt sont les suivantes :

- durée maximale du prêt : 32 ans ;
- taux d'intérêt : 4,8 % par an pour les logements sociaux ; 4,3 % pour les logements très sociaux ;
- durée maximum du préfinancement : 18 mois ;
- taux d'intérêt du préfinancement : 4,3 % ;
- progression des annuités : 1 % au maximum par an.

Ces conditions sont indexées sur le livret A.

#### **II.3 - Garantie du prêt**

La garantie doit provenir d'une ou plusieurs collectivités locales, ou d'une chambre de commerce et d'industrie dûment habilitée à cet effet par arrêté interministériel.

En l'absence d'une telle garantie, il peut être fait appel au fonds de garantie de la Caisse de Garantie du Logement Social (CGLS).

Vous veillerez, cependant, à encourager les organismes emprunteurs à ne recourir à la garantie de la CGLS que de manière exceptionnelle. Dans la mesure où cette procédure renchérit le coût des opérations (commission de 2 % du montant du prêt), les garanties des collectivités locales doivent être privilégiées.

L'obtention de la garantie n'est pas un préalable à la décision de subvention ou à la décision favorable d'agrément de l'opération.

#### **II.4 - Procédure d'octroi du prêt**

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 de subvention de l'État ou de la décision favorable d'agrément.

Un échange périodique d'informations entre le délégué régional de la Caisse des dépôts et consignations et le directeur régional de l'équipement ainsi que les DDE concernées est nécessaire pour assurer une bonne coordination dans la mise en place des financements.

#### **II.5 - Montant du prêt et appréciation de l'équilibre des opérations**

La décision de subvention ou la décision d'agrément de l'opération ouvre droit à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations.

Ce prêt peut désormais financer jusqu'à 100 % du coût de revient de l'opération, déduction faite des éventuelles subventions perçues, sans que l'ensemble des financements affectés à l'opération puisse dépasser son prix de revient. En cas d'acquisition anticipée du terrain ou d'un immeuble, le montant maximum du prêt de la Caisse des dépôts ne peut dépasser le coût d'acquisition du terrain ou de l'immeuble, déduction faite de la subvention de l'État pour anticipation foncière. La suppression des règles antérieurement applicables de plafonnement du montant du prêt de la Caisse des dépôts et consignations renforce la nécessité de veiller à l'équilibre financier de l'opération. La quotité du prêt pourra donc être limitée si l'équilibre financier de l'opération, apprécié selon les modalités décrites en annexe IV, l'exige.

La Caisse des dépôts et consignations qui assure la responsabilité de l'octroi du prêt peut, de plus, être amenée à prendre en compte la situation de l'organisme. Afin de ne pas retarder le lancement des opérations, vous continuerez à mettre en œuvre dès l'étude de la demande de subvention ou d'agrément la procédure de concertation avec la direction régionale de la Caisse des dépôts et consignations afin de distinguer les organismes dont la situation est critique, ceux dont la situation est fragile ou ne disposant pas d'un patrimoine leur permettant de réaliser la péréquation de leurs ressources des autres organismes.

Dans l'hypothèse où le montant du prêt PLA envisagé par l'organisme n'apparaîtrait pas compatible avec l'équilibre de l'opération et la situation de l'organisme, vous encouragerez l'organisme à substituer à ce prêt des financements plus avantageux (subventions complémentaires, prêts 1 %, etc.) ou des fonds propres (sous réserve naturellement de leur existence effective).

### III - Modalités de clôture des opérations ayant fait l'objet de décisions de subvention antérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1996

Il vous est rappelé qu'à la date d'achèvement des travaux il convient de solder et de clôturer les opérations conformément à la réglementation en vigueur à la date d'octroi de la décision de subvention.

## **Annexe I**

# **Décisions de subvention de l'État pour des opérations d'acquisition et d'amélioration et pour des opérations de construction neuve pouvant bénéficier de subventions de l'État (article R. 331-15-2°)**

### 1 - Les différents types de décisions de subvention

Les imprimés des différentes décisions de subvention à utiliser sont joints à cette annexe.

Le règlement pour solde s'effectue au vu de la déclaration d'achèvement des travaux et de la production de l'imprimé de fin d'opération joint à cette annexe.

### 2 - Les modalités pratiques d'instruction de la demande de décision de subvention

L'instruction du dossier de demande est assurée par la direction départementale de l'équipement.

La décision de subvention ne doit être prise que si l'opération est considérée comme prête à être lancée, afin de ne pas geler des crédits par des financements prématurés.

La signature avec l'État de la convention ouvrant droit à l'APL doit intervenir avant la décision de subvention.

Une fois prise, la décision de subvention conduit à l'octroi du prêt de la Caisse des dépôts et consignations sauf avis contraire de l'établissement prêteur qui apprécie, en dernier ressort, les sûretés nécessaires à la garantie de ses créances.

Ces deux conditions supposent que le demandeur dépose un dossier technique et financier complet permettant de vérifier que les conditions préalables à l'octroi de la subvention sont réunies. En règle générale, ce dossier comprend les résultats de l'appel à la concurrence et les engagements de prix des entreprises. Toutefois, dans le cas des organismes qui ne rencontrent pas de difficultés particulières, l'opération pourra être subventionnée sur la base de l'estimation approfondie du coût du projet sur laquelle s'engage le maître d'ouvrage.

#### 2.1 - Les pièces à fournir à l'appui de la demande de décision de subvention sont les suivantes : (article R. 331-15 du CCH)

##### 2.1.1 - Documents généraux relatifs à l'opération -

- copie du permis de construire ;
- fiche analytique d'opération conforme au modèle défini par la direction de l'habitat et de la construction ;
- statuts du maître d'ouvrage (pour tout organisme autre que les organismes d'HLM) ;
- pour les opérations d'acquisition-amélioration, indiquer la date de construction de l'immeuble.

##### 2.1.2 - Détermination du prix de revient prévisionnel, révision comprise -

- pour la charge foncière ou immobilière, justifier de la disponibilité et du coût éventuel d'acquisition du terrain ou de l'immeuble (acte de vente, promesse ou compromis de vente, bail emphytéotique ou à construction, le cas échéant l'avis des domaines) ;
- pour les honoraires des architectes et techniciens (coût des prestations intellectuelles) : détermination selon devis, mémoires, factures, barèmes, ratios usuels, estimations et autres justificatifs présentés par le maître d'ouvrage ou son conducteur d'opération ;
- pour les travaux : détermination soit en fonction des marchés de travaux, lettres de commande, soumissions, devis disponibles, soit en fonction de l'estimation approfondie des travaux présentée par le maître d'ouvrage ou son conducteur d'opération en s'appuyant sur les rubriques suivantes :
  - travaux sur le clos et le couvert : gros œuvre (fondations comprises) ; toiture (comprenant les lots charpente, couverture et étanchéité) ; menuiseries extérieures (y compris stores et occultations) ; autres travaux sur le clos et le couvert ;
  - travaux d'aménagement intérieurs : menuiseries intérieures ; cloisons, plâtrerie et faux plafonds ; revêtements de sol, peintures et revêtements muraux ; serrurerie ; autres travaux d'aménagement intérieurs ;
  - équipements techniques : plomberie et sanitaire ; chauffage et ventilation ; électricité (courants forts et faibles) ; ascenseurs ; domotique et autres équipements.

Toutes les révisions et actualisations de prix sont imputées aux postes de coût auxquelles elles correspondent. Elles sont calculées en fonction des indices contractuels ou, à défaut, en fonction des indices usuels.

##### 2.1.3 - Plan de financement de l'opération -

- calcul du montant de la subvention ;
- calcul du loyer d'équilibre.



## 2.2 - Dispositions particulières à la subvention au titre de l'acquisition anticipée de terrains ou d'immeubles (article R. 331-25 du CCH)

Dans le cas d'une demande de subvention pour l'acquisition de terrains ou d'immeubles bâtis, le dossier de demande présenté par la collectivité locale (ou le groupement de collectivités locales) ou par l'organisme d'HLM ou la société d'économie mixte doit comporter :

- la possibilité pour le demandeur d'acquérir le terrain, en vertu soit d'une promesse de vente, soit d'une déclaration d'utilité publique, soit de la faculté d'exercer un droit de préemption sur ce terrain ;
- les règles d'urbanisme propres au terrain ;
- la délibération de la collectivité locale ou du groupement de collectivités locales donnant un avis sur l'opération ;
- le descriptif de l'opération envisagée faisant apparaître notamment le nombre et les types de logements, la surface habitable prévue, la surface utile prévue, les délais et les coûts prévisionnels.

## 3 - Délais à respecter pour la réalisation de l'opération

Le schéma ci-après fait apparaître la combinaison des différents délais à respecter :

## **Annexe II**

### **Dérogation ministérielle pour commencer une opération financée en PLA, avant l'obtention de la décision de subvention**

#### Référence juridique

L'article R. 331-5-b) du code de la construction et de l'habitation.

#### Opérations concernées

Les dérogations ne concernent que les opérations financées en PLA et devant bénéficier d'une décision de subvention de l'État.

Ainsi peuvent bénéficier de dérogations ministérielles :

- 1° Les opérations d'acquisition-amélioration ;
- 2° Les opérations de construction neuve bénéficiant d'une subvention : opérations à financement très social, opérations expérimentales, et opérations réalisées en Corse ;
- 3° Cas des opérations mixtes neuves. Pour ces opérations comprenant des logements locatifs sociaux de droit commun (taux réduit de TVA, sans subvention de l'État) et des logements locatifs très sociaux (taux réduit de TVA et subvention de l'État), il est impératif d'une part d'identifier clairement le nombre de PLA et de PLATS car la dérogation ne portera que sur les PLATS, et d'autre part de préciser que la décision d'agrément est signée.

#### Procédure d'instruction

La demande de dérogation doit être faite auprès du bureau de la réglementation des aides à la pierre de la direction de l'habitat et de la construction (CH/EF3).

Elle doit impérativement comporter les éléments suivants :

- 1° Le nom du maître d'ouvrage qui formule la demande auprès de la DDE (joindre si possible une copie de sa demande) ;
- 2° L'adresse exacte du ou des logements concernés, et le nombre de logements ;
- 3° La nature de l'opération : construction neuve, acquisition-amélioration ; logements ordinaires ou logements-foyers (ou résidences sociales) ;
- 4° La nature du financement : PLA-CDC, PLA-CDC à financement très social, PLA-CFF ;
- 5° Copie de la décision d'agrément ;
- 6° Enfin, la DDE doit motiver son avis (avis favorable ou très favorable).

#### Service instructeur

Direction de l'habitat et de la construction, bureau de la réglementation des aides à la pierre (CH/EF3), tél. : 01-40-81-90-94, télécopie : 01-40-81-83-42.

## **Annexe III**

### **Logements locatifs aidés**

#### Combinaison des différents délais maxima

Procédures relatives à la subvention des logements locatifs aidés (art. R. 331-15 du CCH) précédée le cas échéant par une subvention anticipée pour acquisition foncière (art. R. 331-25)

## Annexe IV

### L'équilibre des opérations financées en PLA

Cette annexe a pour objet de définir les modalités du calcul de l'équilibre des opérations PLA en tant qu'il s'agit d'apprécier les limites du droit à prêt de la CDC. Elle est sans effet sur les règles comptables propres à chaque catégorie d'organisme. Les dispositions de la présente annexe remplacent celles de l'annexe II de la circulaire n° 92-50 du 14 octobre 1992 relative au financement des opérations PLA.

#### I - Le principe de l'équilibre prévisionnel

Une opération est considérée comme équilibrée lorsque les loyers permettent de couvrir :

- le remboursement des emprunts contractés ;
- les frais de gestion et d'entretien ;
- la TFPB ;
- les grosses réparations ;
- les aléas (vacances, impayés).

La reconstitution des fonds propres investis peut également être imputée sur le produit des loyers, mais cette imputation n'a pas à être effectuée pour apprécier le droit au prêt PLA.

Une opération sera considérée comme équilibrée dès lors que le solde de trésorerie cumulé de celle-ci est positif ou nul année après année sur toute la durée du prêt principal (note 1). Ce solde cumulé est calculé en francs courants pour chacune des années sur la base de flux nets de trésorerie annuels prévisionnels dont la détermination est précisée au II. Le solde de trésorerie cumulé, établi à une date anniversaire de la mise en service D, est égal à la somme algébrique des flux nets de toutes les années comprises entre la mise en service de l'opération et la date D considérée. Les flux de trésorerie intervenus avant la mise en service ne sont pas pris en compte. Le flux net de trésorerie de l'opération pendant une année donnée est égal à la différence entre les encaissements et les décaissements engendrés par l'opération durant cette même année.

Toutefois si l'autofinancement net HLM dégagé par l'ensemble de son exploitation permet à l'organisme d'envisager une péréquation entre opérations, il sera admis de considérer comme équilibrée une opération présentant un déficit passager de solde cumulé de trésorerie, à condition que ce solde cumulé de trésorerie soit redevenu positif ou nul à l'issue du remboursement du prêt principal.

#### II - L'appréciation des flux de trésorerie

Les flux de trésorerie doivent être estimés en francs courants comme indiqué ci-dessous.

##### 1 - Les encaissements

Ils correspondent aux deux éléments suivants :

Les loyers :

Le montant du produit locatif brut afférent à l'opération sera fixé au niveau auquel il est prévu de fixer les plafonds de loyer dans la convention.

Les loyers sont supposés progresser d'une année à l'autre par application d'un taux de croissance moyen prévisionnel pour l'ensemble de la durée de simulation.

Les pertes probables de loyer afférentes à la vacance et aux impayés seront déduits pour un montant total exprimé en pourcentage des loyers bruts.

Les produits de trésorerie :

On appliquera un même taux de rémunération au solde cumulé de trésorerie de l'opération, que ce solde soit positif ou négatif.

##### 2 - Les décaissements

Ils comprennent :

- les annuités de remboursement des emprunts : montant total des annuités (capital et intérêt) des emprunts PLA et des emprunts complémentaires qui participent au financement de l'opération ;

- les frais de gestion qui seront évalués en règle générale au montant moyen par logement constaté pour l'organisme. Les frais de gestion de l'organisme comprennent l'ensemble des dépenses non récupérables imputables à l'activité locative autres que celles mentionnées ci-après. Il s'agit donc des charges de structure (siège, quittancement, informatique) et des frais d'exploitation (gardiennage, entretien courant non récupérable...) pour l'ensemble du parc géré ;
- les grosses réparations. Ces dépenses seront évaluées chaque année à partir de la sixième à 0.7 % (0,6 % pour les opérations non soumises à la TVA) de la valeur des constructions et des VRD réévaluées selon l'indice du coût de la construction. Ceci constitue le niveau minimal forfaitaire d'évaluation des dépenses pour grosses réparations pour l'appréciation du droit à prêt PLA, sachant que dans le cadre de l'appréciation de l'équilibre par la DDE et l'organisme, pourront être prises en compte les prévisions effectives de dépenses de gros entretien et de grosses réparations, en s'assurant qu'elles sont réalistes et qu'elles conduisent à un niveau de provision plus élevé ;
- la TFPB sera calculée en appliquant le taux en vigueur à partir de la seizième année de simulation (soit la fin de la période d'exonération).

### 3 - Hypothèses d'évolution des produits et des charges

Des hypothèses normatives de croissance des loyers et des charges ainsi que de rémunération de trésorerie sont fixées par la direction du trésor et la direction de l'habitat et de la construction, en concertation avec la Caisse des dépôts et consignations, et sont communiquées aux services déconcentrés de l'État.

On trouvera ci-dessous un tableau résumant ces différentes règles d'évaluation.

Tableau des règles d'évaluation des encaissements et décaissements à prendre en compte pour l'appréciation du droit à prêt PLA

	Règle d'évaluation	Différé
Loyers	Produit locatif brut maximal figurant dans la convention APL	En fonction des mises en service
Taux de vacance et d'impayés	En pourcentage du loyer brut	Sans objet
Frais de gestion et d'entretien	Moyenne constatée dans l'organisme	Aucun
Grosses réparations (1)	0,7 % (2) du prix de revient	5 ans
TFPB	Taux local en vigueur	15 ans
Produits financiers	Taux unique que le solde cumulé soit positif ou négatif	Sans objet
<p>(1) Dans le cas où la provision pour grosses réparations est calée sur le profil forfaitaire proportionnel au prix de revient.</p> <p>(2) 0,6 % en acquisition-amélioration.</p>		