

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

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

Mission Communication

Flash DGALN n° 13 - 2010

Mercredi 28 avril 2010

A l'attention de

Mesdames et Messieurs

les directeurs régionaux de l'environnement, de
l'aménagement et du logement

les directeurs départementaux des territoires

le directeur régional de l'équipement Ile-de-France

le directeur départemental de l'équipement Outre-
Mer

**ÉTABLISSEMENTS DE CREDIT HABILITÉS À DISTRIBUER LE PLS, LE
PLI ET LE PSLA AU TITRE DE L'ANNÉE 2010 ET MODIFICATIONS DES
CONDITIONS DE FINANCEMENT DES PLS**

RÉSULTAT DES ADJUDICATIONS

Dans le cadre de la programmation des objectifs de logements sociaux pour l'année 2010, le ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi et le ministre chargé du logement ont reconduit par adjudication organisée le 29 janvier 2010 la procédure de refinancement des prêts PLS, PLS « privés » (les PLS « privés » sont ceux souscrits pour des investisseurs privés), PLI et PSLA sur les fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignations.

Un total de 4 280 M€ pourra être refinancé suite à ces adjudications : 3 500 M€ pour l'enveloppe PLS classiques, 450 M€ pour l'enveloppe PLS « privés », 120 M€ pour l'enveloppe PLI et 210 M€ pour l'enveloppe PSLA. Le détail figure en annexe, notamment la liste des établissements de crédit habilités à distribuer les enveloppes issues de l'adjudication.

L'enveloppe dite PLS « privés » a été adjudagée aux établissements de crédit pour la réalisation exclusive du programme de 15 000 logements PLS par des promoteurs privés prévu dans le cadre du plan de relance de l'économie pour l'année 2010.

CONDITIONS DE FINANCEMENT

Durée des prêts locatifs sociaux (PLS)

La durée maximale des prêts principaux PLS a été augmentée à 40 ans¹. Cette possibilité est également offerte pour les PLS agréés au titre de l'année 2009 et n'ayant pas encore fait l'objet d'un contrat de prêt signé.

¹ Décret n° 2010-48 du 13 janvier 2010 relatif à la durée maximale des prêts locatifs sociaux

Quotité du prêt foncier

Des modifications sont également apportées concernant la quotité du prêt foncier. Pour mémoire, le prêt foncier est amortissable sur 50 ans au maximum et sa quotité est égale à la part de charge foncière dans le prix de revient de l'opération, diminuée de la quotité de fonds gratuits (subventions, fonds propres...)

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 fonds gratuits 18%, la quotité est alors égale à $15\% \times (100\% - 18\%) = 12,3\%$ du prix de revient.

Dans le cas des opérations en VEFA, il est rappelé qu'en l'absence de document du vendeur permettant l'identification de la part du prix relative à la charge foncière, celle-ci est fixée forfaitairement². Pour les agréments délivrés à partir de 2010, ces forfaits sont portés à 45% en zone Abis, 35% en zone A, 30% en zone B1, 25% en zone B2 et 20% en zone C³. La zone Abis est composée de Paris et des communes limitrophes.

Dans le cas des opérations d'acquisition ou d'acquisition amélioration, puisqu'il n'est pas possible de ventiler la charge immobilière entre la valeur du terrain et celle de la construction, la fraction du prix de revient susceptible de donner lieu à un financement par le prêt foncier est, pour les agréments délivrés à partir de 2010, également fixée forfaitairement à 45% en zone Abis, 35% en zone A, 30% en zone B1, 25% en zone B2 et 20% en zone C.

La Caisse des dépôts appliquera également ces règles pour le calcul des prêts fonciers pour les opérations financées par des prêts PLUS ou PLAI à partir de 2010.

CONTACT :

DHUP – Bureau des études financières – FL1

Thomas MAI – 01 40 81 95 13

Thomas.Mai@developpement-durable.gouv.fr

² Circulaire UC/FB/DH/21 n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du Prêt locatif à usage social (PLUS)

³ Les zones sont définies par l'arrêté du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zone

ANNEXE : RÉSULTAT DES ADJUDICATIONS

Les taux issus de l'adjudication et de la fixation des conditions relatives aux enveloppes réservataires de la Caisse des dépôts et consignations sont indexés sur le livret A⁴ et donnés pour un livret A à 1,25%, taux applicable à compter du 1^{er} février 2010 :

PLS « classiques » :

Banques	Montant de l'enveloppe 2010 en M€	Taux pour les organismes HLM, SEM et collectivités locales	Taux minimum pour une personne morale	Taux maximum pour une personne morale
Caisse des dépôts et consignations	790	2,35%	2,35%	2,35%
Crédit agricole S.A.	580	2,35%	2,35%	2,60%
Crédit coopératif	70	2,37%	2,37%	2,62%
Crédit foncier et Caisse d'Épargne	690	2,36%	2,36%	2,61%
Crédit mutuel	1 000	2,34%	2,34%	2,59%
Dexia	300	2,35%	2,35%	2,60%
Société générale	70	2,37%	2,37%	2,62%
Total	3 500	2,35%	2,35%	2,60%

⁴ Chaque variation du taux du livret A se répercute à même hauteur sur le taux des prêts

PLS « privés » :

Banques	Montant de l'enveloppe 2010 en M€	Taux pour les organismes HLM, SEM et collectivités locales	Taux minimum pour une personne physique	Taux maximum pour une personne physique
Crédit Agricole S.A.	190	2,50%	2,50%	2,55%
Crédit Foncier et Caisse d'Épargne	50	2,50%	2,50%	2,55%
Crédit Mutuel	210	2,48%	2,48%	2,53%
Total	450	2,49%	2,49%	2,54%

PLI :

Banques	Montant de l'enveloppe 2010 en M€	Taux pour les organismes HLM, SEM et collectivités locales	Taux minimum pour une personne morale	Taux maximum pour une personne morale
Crédit Foncier et Caisse d'Épargne	60	2,64%	2,64%	2,89%
Crédit Agricole S.A.	20	2,65%	2,65%	2,90%
Caisse des Dépôts et Consignations	40	2,64%	2,64%	2,64%
Total	120	2,64%	2,64%	2,89%

PSLA :

Banques	Montant de l'enveloppe 2010 en M€	Taux pour les organismes HLM, SEM et collectivités locales	Taux minimum pour une personne morale	Taux maximum pour une personne morale
Crédit Foncier et Caisse d'Épargne	20	2,25%	2,25%	2,50%
Crédit Agricole S.A.	50	2,25%	2,25%	2,50%
Crédit Mutuel	110	2,25%	2,25%	2,50%
Dexia	25	2,25%	2,25%	2,50%
Crédit Coopératif	5	2,25%	2,25%	2,50%
Total	210	2,25%	2,25%	2,50%

