

Circulaire UHC/FB3 n° 2007-27 du 17 avril 2007 relative au Prêt locatif social (PLS) : mise en œuvre de l'usufruit locatif social

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement à MM. les préfets de région et de départements (DRE et DDE).

Textes sources :

- Article 31 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Circulaire UHC/FB 3/29 n° 2003-79 du 30 décembre 2003

L'article 84 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat a complété l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) par un alinéa visant notamment à permettre à des organismes d'HLM de détenir temporairement l'usufruit de logements locatifs.

La circulaire du 30 décembre 2003 a prévu dans son paragraphe I.6 la possibilité d'accorder des prêts locatifs sociaux pour l'acquisition de l'usufruit de ces logements.

L'article 42 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement conforte et sécurise l'usufruit locatif social en introduisant dans le CCH un chapitre III regroupant les articles nouveaux L. 253-1 à L. 258-8.

I - Présentation de l'usufruit locatif social

L'usufruit locatif social consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue propriété appartient à des investisseurs privés qui financent la construction sans prêt aidé de l'Etat ; l'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble.

La convention d'usufruit doit être établie pour une durée minimale de 15 ans (article L. 253-1).

L'acquisition de l'usufruit par le bailleur social peut être financée par des prêts aidés dans des conditions fixées par décret (article L. 253-2). Actuellement, en application du 5° du I de l'article R. 331-1 du CCH, cette acquisition est éligible au prêt locatif social PLS.

Le locataire bénéficie de garanties en matière de relogement définies aux articles L. 253-5 à L. 253-8, notamment l'obligation faite au bailleur social de lui proposer trois mois avant l'expiration de la convention d'usufruit, sous réserve de conditions de ressources fixées par décret, la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Un décret viendra confirmer les conditions de ressources applicables aux ménages lors du relogement.

Les logements réalisés dans le cadre de l'usufruit locatif social et financés en prêt locatif social (PLS) sont pris en compte pendant la durée de cet usufruit dans le décompte des logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5 du CCH (article 55 de la loi SRU - loi solidarité et renouvellement urbain -).

II - La délivrance des agréments PLS

Relative aux prêts locatifs sociaux, la circulaire du 30 décembre 2003 rappelle, en préambule de sa partie III, que les opérations de promotion privée sont soumises à des contraintes de commercialisation qui nécessitent autant que possible, une réponse aux demandes exprimées au fur et à mesure de leur présentation, et ce dès la mise à disposition des agréments PLS.

Cette recommandation doit être respectée afin de faciliter la mise en œuvre des programmes de logements sociaux en usufruit locatif.

Lorsqu'il vous saisit de son projet de réaliser une opération PLS selon le dispositif de l'usufruit locatif social, le promoteur doit vous indiquer, outre le nombre de logements concernés et leur localisation, l'identité et les coordonnées de l'organisme d'HLM qui acquiert l'usufruit temporaire de ces logements.

Valant décision favorable provisoire accordée à l'opération, une réservation d'agréments PLS est alors délivrée, par lettre dont vous trouverez un modèle en annexe, au nom de l'organisme HLM désigné, bailleur usufruitier, seul susceptible de bénéficier du prêt correspondant. Cet organisme s'engage à acquérir l'usufruit temporaire des logements grâce au financement PLS et à respecter les obligations de location afférentes.

L'agrément ainsi réservé est ensuite confirmé au profit de l'organisme d'HLM en vue de la signature par cet organisme de l'acte authentique d'acquisition de l'usufruit du programme.
Bien entendu, il vous appartient d'apprécier les conditions dans lesquelles vous réservez des agréments aux opérations qui vous sont présentées. En aucun cas la durée de réservation des agréments PLS ne peut s'exercer au-delà du 31 décembre de l'année en cours.

III - Le conventionnement des logements et les réservations préfectorales

Pour le conventionnement APL des opérations menées en usufruit locatif social, vous appliquerez la convention-type visée au premier alinéa de l'article R. 353-2 du CCH et définie dans l'annexe D-I du même code.
En ce qui concerne la définition éventuelle de réservations préfectorales sur ces opérations, vous vous référerez aux recommandations figurant dans le V de la circulaire UHC/FB 3/29 n° 2003-79 du 30 décembre 2003 relative aux prêts locatifs sociaux.

IV - L'acquisition de l'usufruit locatif social dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA)

Rappelant les termes de la circulaire n° 2001-19 du 12 mars 2001, la circulaire du 30 décembre 2003 souligne que les organismes d'HLM ne peuvent acquérir directement en VEFA qu'un nombre minoritaire de logements dans une même opération, que ces logements aient été financés en PLUS, PLA-I ou PLS.
Cette condition, qui transcrit une jurisprudence du Conseil d'Etat (arrêt du 8 février 1991, région Midi-Pyrénées), ne saurait s'appliquer à l'usufruit locatif social puisque, dans le cadre d'une opération de ce type, les organismes d'HLM n'acquièrent que le seul usufruit temporaire des logements, dont ils ne disposent pas de la pleine propriété.
Aussi, les dispositions prévues par les circulaires mentionnées précédemment pour les opérations d'acquisition de l'usufruit de logements locatifs sociaux en VEFA ne s'appliquent pas.
Je vous saurais gré de me faire connaître sous le timbre UC/FB3 les difficultés que vous pourriez rencontrer dans l'application de ces nouvelles dispositions.

Annexe

Lettre-type adressée à l'opérateur pour la réservation d'agrément

Monsieur,
Vous m'avez fait part de votre intention de réaliser une opération selon le dispositif d'usufruit locatif PLS comportant xx logements locatifs sociaux situés sur un terrain sis à ..., logements dont l'usufruit temporaire, d'une durée de yy années, serait consenti à un bailleur social, « organisme d'HLM ».
Vous me demandez de réserver, au profit du bailleur usufruitier, xx agréments sur la dotation départementale de PLS au titre de la procédure prévue aux paragraphes I-6 et III-4 de la circulaire du 30 décembre 2003, complétée par la circulaire n° 2007-27 du 17 avril 2007..
Je vous informe que j'ai réservé xx agréments PLS devant permettre l'acquisition par « nom de l'organisme » de l'usufruit temporaire pour une durée de yy années portant sur xx logements. Cette réservation est équivalente à une décision favorable provisoire d'octroi de prêt PLS pour votre opération et devra être confirmée par la demande de prêt PLS de l'usufruitier.
Sans information de votre part concernant l'état d'avancement de votre opération au plus tard le 31 octobre 200., je me réserve la possibilité de réutiliser ces agréments provisoires au bénéfice d'un autre opérateur. En tout état de cause, la validité de cette réservation ne peut aller au-delà du 31 décembre 200..
Vous me tiendrez informé de l'évolution de la réalisation de l'opération pour laquelle lesdits agréments ont été réservés.

Le Directeur Général de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction ALain LECOMTE