

**FINANCEMENT DES STRUCTURES COLLECTIVES  
ARTICLES R. 313-19-3 I – R. 313-20-3 I CCH**

-----  
**CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE**

En application de l'article R. 313-12 du code de la construction et de l'habitation, l'UESL peut déterminer par recommandation les modalités de mise en œuvre des emplois mentionnés à l'article L. 313-3 du même code, dont la nature et les règles d'utilisation sont définies par les articles R. 313-12 du CCH et suivants.

La présente note a pour objet de fixer les conditions de mise en œuvre de certains emplois visés par les articles R. 313-19-3 I a) à d) et R. 313-20-3 I 1° à 2° du CCH, prévoyant la possibilité de financer des opérations de construction, d'acquisition suivies ou non de travaux d'amélioration, de réhabilitation d'immeubles, destinés en tout ou partie à des salariés, des demandeurs d'emploi ou des stagiaires rencontrant des difficultés particulières pour se loger, ou tenus, pour des raisons professionnelles ou de formation, de se loger hors de leur résidence principale, ou destinés à des personnes ou des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH.

Elle fixe les modalités de mise en œuvre des aides suivantes :

- prêts pour la production ou l'amélioration de logements foyers hors PTFTM, structures d'hébergement, logements meublés pour salariés en mobilité professionnelle ou saisonniers du tourisme, et RHVS,
- prêts pour le financement du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants,
- prêts pour la production ou l'amélioration de structures d'hébergement,
- prêts pour la production ou l'amélioration de logements meublés pour salariés en mobilité professionnelle ou saisonniers du tourisme,
- prêts pour la production de résidences hôtelières à vocation sociale.

Ces aides sont les seules susceptibles d'être accordées par les CIL/CCI au titre des articles R. 313-19-3 I a) à d) et R. 313-20-3 I 1° à 2° du CCH sur fonds réglementés ou non réglementés, hors participation volontaire.

Elles s'inscrivent dans l'enveloppe maximale dédiée par le décret n° 2009-747 du 22 juin 2009, aux emplois visés par l'article R. 313-19-3 I du CCH.

La présente note a valeur de recommandation au sens de l'article L. 313-19 (7°) du code de la construction et de l'habitation et de l'article 3 des statuts de l'UESL.

Elle annule et remplace toutes les décisions prises antérieurement en ce qui concerne les conditions d'application de ces financements.

Les engagements pris au titre de la présente note restent soumis à la recommandation aux avis préalables sur opérations financières des CIL.

Ces dispositions s'appliquent aux conventions signées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2010.

**PRETS POUR LE FINANCEMENT DU PLAN DE TRAITEMENT DES  
FOYERS TRAVAILLEURS MIGRANTS (PFTM)  
R. 313-19-3 I – R. 313-20-3 I**

-----  
**CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE**

<b>Bénéficiaires</b>	<p>- Toute personne morale.</p>
<b>Opérations finançables</b>	<p>- Opérations de construction, démolition/reconstruction, d'acquisition/amélioration ou de réhabilitation/restructuration de FTM, y compris dans le cadre du desserrement d'un site existant.</p> <p>- Opérations de démolition de FTM dans le cadre d'une reconstruction ou de restructuration.</p> <p>- Sous réserve que ces opérations respectent les trois critères cumulatifs suivants :</p> <p>a/ Foyers comprenant plus de 50% de résidents « travailleurs migrants ou anciens travailleurs ».</p> <p>Un travailleur migrant s'entend d'une personne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ayant une nationalité étrangère,</li> <li>• étant titulaire d'un titre de séjour,</li> <li>• qui exerce ou a exercé une activité rémunérée régulière sur le territoire national.</li> </ul> <p>b/ Foyers ayant plus de 50 lits ; il peut être dérogé à cette condition d'un commun accord en commission technique entre le secrétariat de la CILPI, la DHUP et l'UESL.</p> <p>c/ Foyers les plus éloignés des normes actuelles de logements, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les foyers dont le bâti est dégradé ou dangereux ;</li> <li>• les foyers ayant plus de 25% du nombre de lits situés en dortoirs, chambres à lits multiples ou chambres d'une surface inférieure ou égale à 7,5 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• les foyers dans lesquels la sur-occupation (plus de résidents que la capacité d'accueil déclarée) est supérieure à 20%.</li> </ul> <p>Il peut être dérogé à ces conditions d'un commun accord entre le secrétariat de la CILPI, la DHUP et l'UESL pour les foyers comportant une forte proportion de résidents vieillissants.</p> <p>- Travaux liés à l'hébergement tiroir sous réserve d'un commun accord du secrétariat de la CILPI, de la DHUP et de l'UESL et à condition que ces travaux permettent aux résidents du foyer de bénéficier de conditions de confort acceptables.</p> <p>- Etudes préalables aux opérations ci-dessus comprenant le diagnostic social et l'accompagnement au relogement, et à l'exclusion des études techniques et architecturales.</p> <p>- Les opérations suivantes ne sont pas finançables au titre du PTFTM :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sauf exception (dans des conditions qui seront précisées ultérieurement par le secrétariat de la CILPI, la DHUP et l'UESL) le traitement des anciens foyers qui ont déjà été conventionnés, avec ou sans travaux, en résidence sociale ;</li> <li>• les travaux d'urgence et de sécurité ;</li> <li>• le traitement d'autres types d'établissements (CADA, AUDA, FJT, CHRS, CHU, CPH, EHPA, EHPAD...) installés dans le bâti d'un foyer ;</li> <li>• la production des établissements mentionnés à l'alinéa précédent.</li> </ul>
<b>Caractéristiques</b>	<p>- Montant maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% du prix de revient prévisionnel après appel d'offres, dans la limite de 30 000 € par logement créé en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1, 50 000 € en zone A et 70 000 € en zone A bis, pour les foyers (dits prioritaires) dont au moins 50% du nombre de lits sont situés en dortoirs, chambres à lits multiples ou chambres d'une surface inférieure ou égale à 7,5 m<sup>2</sup>, et dont le taux de sur-</li> </ul>

<p><b>Caractéristiques</b></p>	<p>occupation est supérieur à 30% ; cette quotité peut être porter à 60% pour des besoins d'équilibre d'opération ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 25% du prix de revient prévisionnel après appel d'offres, dans la limite des mêmes plafonds que ci-dessus, pour les autres foyers (dits non prioritaires).</li> </ul> <p>Les logements sont soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables aux prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).</p> <p>Le prix de revient comprend les différents postes pris en compte par l'Etat ou la collectivité délégataire des aides à la pierre, hors frais financiers et hors charges foncières pour les acquisitions de plus de 5 ans ou pour les acquisitions RSIF dans le cadre du protocole d'accord de reprise des foyers de France Habitation. Les surfaces dédiées aux activités commerciales (hormis les cuisines collectives) ou culturelles ne sont pas prises en compte. Il en est de même du mobilier et, pour les cuisines collectives, des travaux d'aménagement et d'équipement. Enfin, le prix de revient n'inclut pas le coût des études financées dans les conditions précisées au dernier alinéa ci-dessous.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durée : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 ans pour les opérations de réhabilitation ;</li> <li>• 30 ans pour les autres opérations, avec possibilité de porter cette durée dans la limite de 40 ans pour des besoins d'équilibre d'opérations.</li> </ul> </li> <li>- Possibilité de préfinancement dans les mêmes conditions de taux que les prêts à long terme, dans la limite des charges foncières et d'une durée de 3 ans.</li> <li>- Taux d'intérêt nominal : 1% par an, avec possibilité de mise en place contractuelle d'intérêts intercalaires sur les acomptes versés en anticipation de l'amortissement du prêt.</li> <li>- Le coût des études dans le cadre des opérations pourra être financé sous forme de subvention au bénéfice des maîtres d'ouvrage à hauteur de 25%, dans la limite de la participation du maître d'ouvrage et du gestionnaire.</li> </ul>
<p><b>Conditions</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Après travaux, le foyer doit être conventionné au sens de l'article L. 353-1 CCH et suivants ou L. 851-1 CSS.</li> <li>- Le maître d'ouvrage s'engage à investir entre 7 et 10% de fonds propres dans ces opérations.</li> <li>- Les engagements de prêt sont soumis à l'accord préalable de l'UESL rendu après examen des propositions d'opérations par la commission technique composée du secrétariat de la CILPI, de la DHUP et de l'UESL.</li> <li>- Les décaissements hors études se font sur la base de 40% après signature de la convention de financement conclue entre le CIL désigné par l'UESL, le maître d'ouvrage, le gestionnaire, le préfet et l'UESL, et sur présentation de l'ordre de service de démarrage des travaux 30% sur présentation des justificatifs attestant d'un avancement du chantier à 60% et le solde en fin de travaux.</li> <li>- Les pièces à fournir dans le délai de trois mois suivant la fin des travaux sont : la déclaration d'achèvement des travaux ou le procès verbal de fin de travaux avec réserves, ainsi qu'un bilan financier estimatif de fin de travaux (état des dépenses, plan de financement et prix de revient définitifs).</li> <li>- Contreparties sous forme de droits de présentation prioritaire ou de réservations locatives, sur la durée du prêt, en fonction des financements apportés et pouvant au plus représenté entre 30% et 50% des logements du programme financé.</li> <li>- Autres conditions liées à l'élaboration du projet : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compte tenu de la nécessité de reloger l'ensemble des résidents présents dans les foyers à traiter et de l'importance de la demande de logements en FTM et résidences sociales repérée dans les PDALPD, les opérations financées auront pour objectif de maintenir la capacité d'accueil du foyer existant, excepté dans les zones géographiques où les besoins ne le justifient pas. L'optimisation des capacités constructives du site d'implantation de la résidence sociale et la prospection de sites de desserrement seront recherchées.</li> <li>• Le relogement des résidents : le projet doit prévoir le relogement de tous les résidents présents dans le foyer à traiter. Une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) peut y concourir mais elle ne doit être chargée que de la mise en</li> </ul> </li> </ul>

<p><b>Conditions</b></p>	<p>œuvre des solutions de relogement décidées et cadrées par le comité de pilotage local. En fonction des souhaits des résidents, les possibilités de relogement hors d'une résidence sociale (par exemple en logement social) devront être examinées dans les réunions des comités locaux de pilotage. Les différents réservataires de logements sociaux (préfecture, collectivité locale, CIL, bailleur, propriétaire et/ou gestionnaire du foyer...) devront participer de manière équilibrée à cet effort d'accès au logement social. Les résidents présents dans le FTM avant son traitement sont prioritaires pour intégrer la (ou les) résidence(s) sociale(s) issue(s) du traitement. Ceux de ces résidents qui sont des travailleurs migrants pourront, s'ils le souhaitent, s'y maintenir durablement. Le projet social de chaque résidence sociale devra tenir compte de cette donnée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La production de logements individuels autonomes pour le relogement des résidents doit être systématiquement recherchée : l'opération doit comporter surtout des logements de type T1 (avec la possibilité de T1') dotés de sanitaires individuels (lavabo, douche, WC) et équipés d'une cuisinette. La part des T1' doit être nettement minoritaire et leur redevance doit tenir compte de leur superficie. Des appartements partagés (2 à 4 chambres dans un grand appartement) peuvent être produits à condition que chaque résident dispose :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ d'une chambre individuelle de 9 m2 minimum lorsque les perspectives d'évolution du public de la résidence font apparaître le besoin ultérieur de grands logements en résidence sociale</li> <li>○ d'une chambre individuelle de 12 m2 minimum (mais de préférence de 15 à 18 m2) lorsque ces chambres sont ultérieurement transformables en T1 autonomes. Dans tous les cas de figure, la redevance devra rester modérée, chaque résident n'ayant l'usage privatif exclusif que de sa chambre.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces appartements ne peuvent pas représenter plus de 5% du total des logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une conception adaptée du bâti et des espaces collectifs : les espaces et équipements collectifs font partie intégrante d'une résidence sociale. Ils favorisent la vie collective des résidents et doivent donc exister dans toute résidence sociale. Mais leur superficie doit être proportionnée aux besoins, leur usage doit être celui prévu par le projet social et le gestionnaire doit garder la maîtrise de leur utilisation. Les activités informelles installées dans les parties collectives (voire dans les chambres) de certains FTM doivent être supprimées. Une cuisine collective avec une activité commerciale ne peut être envisagée en résidence sociale que si elle respecte les normes d'hygiène, de sécurité et de droit du travail et si elle est gérée par une structure professionnelle. Lorsqu'une cuisine collective existante est « légalisée » dans le cadre du traitement d'un foyer, le coût de l'aménagement et l'équipement de la cuisine ne sont pas pris en compte dans le calcul du montant du prêt.</li> <li>• Les coûts de réalisation et de maintenance doivent être maîtrisés (notamment économie systématique des fluides, par exemple par pose de compteurs d'eau individuels).</li> <li>• L'accompagnement du vieillissement et le maintien à domicile doit être pris en compte dans le traitement des foyers et leur passage au statut de résidence sociale. En fonction de l'âge des résidents, les projets de réhabilitation et de construction doivent proposer des adaptations ou transformations du bâti et des équipements qui permettent de répondre à cet objectif d'accompagnement du vieillissement et du maintien à domicile (équipements spécifiques tels que rampes d'accès, mains courantes, ascenseurs, barres d'appui, sanitaires adaptés, logements aux normes « handicapés »...). Cette adaptation ne doit pas conduire à transformer les résidences sociales concernées en établissements médico-sociaux.</li> <li>• La lutte contre la sur-occupation doit s'appuyer sur la prise en compte des principes suivants :             <ul style="list-style-type: none"> <li>a. mise en œuvre de solutions visant à résorber progressivement la sur-occupation en fonction des textes réglementaires et des orientations produites par l'Etat. Il doit notamment être demandé :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ aux gestionnaires de tenir compte de cette exigence dans le projet social et dans la gestion quotidienne de la résidence sociale ;</li> <li>○ aux maîtres d'ouvrage de mettre en œuvre des solutions innovantes en matière de traitement du bâti afin de contribuer à entraver et à résorber la</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
--------------------------	---

	<p>sur-occupation et de parvenir à une diminution significative des charges d'exploitation (- 30 %).</p> <p>b. mise en œuvre de la programmation architecturale et technique conforme aux orientations suivantes inspirées de la note de l'ANPEEC de septembre 2008 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ une individualisation et une autonomisation des logements,</li> <li>○ une responsabilisation des occupants, notamment par l'adoption d'une démarche de transparence sur le coût réel (notamment : pose de compteurs d'eau individuels) et par la refacturation des charges réelles dans le cadre de la réglementation,</li> <li>○ une amélioration de la qualité d'usage, de la qualité environnementale et de la qualité architecturale.</li> <li>○ les surcoûts engendrés, lors de la production de la résidence sociale, par la prise en compte de ces préconisations pourront être en partie financés par une amélioration des modalités d'intervention au titre du financement mutualisé Action Logement.</li> </ul> <p>c. élaboration d'une convention à rechercher entre le gestionnaire, le maître d'ouvrage, les représentants des résidents, l'Etat, les élus locaux et Action Logement, formalisant les engagements des différents partenaires et les solutions retenues.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La phase de traitement du foyer (définition puis mise en œuvre du projet) doit reposer sur une concertation avec les résidents et leurs représentants, notamment dans le cadre des conseils de concertation prévus par la loi « Engagement national pour le logement » du 13 juillet 2006 et le décret n° 2007-1660 du 23/11/2007.</li> </ul>
<p><b>Mutualisation</b></p>	<p>- Financement mutualisé à 100% dans des conditions précisées par note de procédure</p>