

FINANCEMENTS LOCATIFS A PERSONNES MORALES
Articles R. 313-19- 2 IV, R. 313-19- 2 V, R 313-20-2 II et R 313-20-2 III du 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 mises 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 L 313-12 du CCH et suivants.

La présente note a pour objet de fixer les conditions de mise en œuvre des emplois mentionnés par les articles R 313-19-2 IV et R 313-19-2 V du CCH et dont les règles sont précisées par les articles R 313-20-2 II et R 313-20-2 III du même code prévoyant la possibilité d'accorder des prêts à des bailleurs personnes morales pour le financement de la réhabilitation, de la construction ou de l'acquisition suivie ou non de travaux d'amélioration, de logements locatifs sociaux ou intermédiaires.

Elle ne s'applique pas aux prêts « rénovation urbaine » et fixe les modalités de mise en œuvre des aides suivantes :

- Prêts à personne morale pour la production ou l'amélioration de logements locatifs sociaux,
- Prêts à personnes morales pour la construction ou l'acquisition suivie ou non d'amélioration de logements locatifs intermédiaires.

Ces aides sont les seules susceptibles d'être accordées par les CIL/CCI aux bailleurs personnes morales au titre des articles R 313-19-2 IV et R 313-19-2 V du CCH, sur fonds réglementés ou non réglementés, hors participation volontaire.

Elles s'inscrivent dans les enveloppes minimales et maximales dédiées par le décret n°2009-747 du 22 juin 2009 aux emplois visés par les articles R 313-19-2 IV et R 313-19-2 V 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 et annule et remplace toutes les décisions prises antérieurement en ce qui concerne les conditions d'application de ces aides.

Les dispositions relatives :

- au taux et à la durée du différé d'amortissement pour les opérations hors PSLA, pour les prêts pour la production ou l'amélioration de logements locatifs sociaux ;
- aux conditions de financement des opérations d'achat d'usufruit locatif social en PLUS/PLAI pour les prêts pour la production ou l'amélioration de logements locatifs sociaux ;
- à la valorisation des réservations locatives pour les prêts pour la production ou l'amélioration de logements locatifs sociaux et pour les prêts pour la construction ou l'acquisition suivie ou non d'amélioration de logements locatifs intermédiaires

s'appliquent aux conventions signées à compter du **1^{er} avril 2011**.

**PRÊTS POUR LA PRODUCTION OU L'AMÉLIORATION DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
R.313-19-2 IV ET R.313-20-2 II DU CCH

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE**

Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> - Toute personne morale.
Opérations financières	<ul style="list-style-type: none"> - Opérations de construction ou d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, ou d'amélioration de logements locatifs bénéficiant d'un prêt conventionné APL ou relevant du champ d'application de l'article L 353-1 du CCH et soumis aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au prêt locatif social (PLS). - Sont également susceptibles de faire l'objet d'un financement : <ul style="list-style-type: none"> - la phase locative d'opérations en PSLA. - L'achat par un bailleur social de l'usufruit locatif social au sens des articles L 253-1 à L 253-8 du CCH - En amélioration, les travaux finançables sont ceux prévus aux annexes I, II, III de l'arrêté du 30 décembre 1987 « PALULOS ».
Caractéristiques	<p><u>Hors PSLA</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Montant maximum: <ul style="list-style-type: none"> - Pour la création de logements soumis aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI ou LLTS dans les DOM) : 60% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 60 000 € par logement créé en zone C, 80 000 € en zone B2, 90 000 € en zone B1, 100 000 € en zone A et 140 000 € en zone Abis. - Pour la création de logements soumis aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au prêt locatif social (PLS) : 25% du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 30 000 € par logement créé en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 ou 50 000 € en zone A et 70 000 € en zone A bis. - Pour les opérations d'amélioration de logements : 50% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 14 400 € par logement réhabilité soumis à des conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds du PLAI et 50% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 9 600 € dans les autres cas. - Durée : libre, dans la limite de 40 ans pour les opérations de création de logements de niveau PLAI, 25 ans pour les autres opérations de création de logements, dans la limite de la durée de la convention d'acquisition de l'usufruit locatif social pour les opérations d'acquisition de l'usufruit locatif social et de 12 ans pour les opérations d'amélioration de logements, avec un différé d'amortissement de 5 ans maximum, sauf dérogation accordée dans le cadre de la procédure des avis préalable. - Possibilité de préfinancement, dans les mêmes conditions de taux que les prêts à long terme, dans la limite du coût de l'opération et d'une durée de trois ans.

	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'intérêt nominal annuel : 1,5% <p><u>En PSLA</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Montant maximum : - 10% du prix de revient prévisionnel en zone A dans la limite de 50 000 € par logement créé en zone A et 70 000 € en zone A bis ; - 7,5% en zone B dans la limite de 40 000 € par logement créé en zone B2 et 45 000 € en zone B1 ; - 5% du prix de revient prévisionnel en zone C, dans la limite de 30.000 € par logement créé en zone C. - Durée : libre dans la limite de 15 ans, avec un différé d'amortissement d'au plus 4 ans. - Taux nominal d'intérêt : 1,5%.
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Le financement sous forme de prêt des opérations PLUS-PLAI est autorisé sous la condition que ce financement soit accordé au-delà de l'objectif individuel 1 % Relance du CIL. - Cette condition ne s'applique pas aux opérations d'achat par un bailleur social de l'usufruit locatif social au sens des articles L. 253-1 à L.253-8 du CCH financées à titre principal en PLUS ou en PLAI. - Contreparties sous forme de réservations locatives dont le nombre et la valorisation sont négociés entre le ou les CIL apportant un financement et l'opérateur, par référence aux règles communes du Concours « 1% Relance ». Toute dérogation à cette règle doit être soumise à l'accord préalable de l'UESL. Pour les opérations d'acquisition par un bailleur social de l'usufruit locatif social au sens des articles L.123-1 à L.253-8 du CCH, le montant de la réservation doit être rapporté à la durée de l'usufruit locatif sans pouvoir dépasser les deux tiers du montant de la réservation en droit de suite figurant dans les règles communes régionales en fonction du financement principal, pour un usufruit d'une durée de 15 ans. - Absence de cumul sur une même opération avec une subvention Concours « 1% Relance ».
Mutualisation	<ul style="list-style-type: none"> - Financement non mutualisé

**PRÊTS POUR LA CONSTRUCTION, L'ACQUISITION SUIVIE OU NON
D'AMÉLIORATION DE LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES
R. 313-19- 2 V ET R 313-20-2 III DU CCH**

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> - Toute personne morale.
Opérations finançables	<ul style="list-style-type: none"> - Financement des opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux de d'amélioration ou de construction de logements locatifs répondant au moins à une des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - bénéficiaire d'un PLI, - être soumis aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au prêt locatif intermédiaire, - faire l'objet d'une convention avec l'Anah. - Les opérations d'amélioration seules ne sont pas finançables.
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Montant : au maximum 30% du prix de revient prévisionnel de l'opération 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. - Durée libre, dans la limite de 25 ans et dans la limite de la durée de la convention d'acquisition de l'usufruit locatif social pour les opérations d'acquisition de l'usufruit locatif social. - Possibilité de différé d'amortissement dans la limite de 5 ans. - Possibilité de préfinancement, dans les mêmes conditions de taux que les prêts à long terme, dans la limite du coût de l'opération et d'une durée de trois ans. - Taux nominal d'intérêt : minimum 1,5% maximum 3%
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Contreparties sous forme de réservations locatives dont le nombre et la valorisation sont négociés entre le ou les CIL apportant un financement et l'opérateur, par référence aux règles communes du Concours « 1% Relance ». Toute dérogation à cette règle doit être soumise à l'accord préalable de l'UESL. - Pour les opérations d'acquisition par un bailleur social de l'usufruit locatif social au sens des articles L.123-1 à L.253-8 du CCH, le montant de la réservation doit être rapporté à la durée de l'usufruit locatif sans pouvoir dépasser les deux tiers du montant de la réservation en droit de suite figurant dans les règles communes régionales, pour un usufruit d'une durée de 15 ans.
Mutualisation	Financement non mutualisé.