

FINANCEMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS A PERSONNES MORALES
Art. R 313-19- 2 II, III, III bis, IV, V et VI et R 313-20-2 I, II, III, IV, V et VI 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 R 313-19 et suivants et R 313-20 et suivants du CCH.

La présente note a pour objet de fixer les conditions de mise en œuvre des emplois visant au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires mentionnés à L. 313-3 b) du CCH, tels qu'ils sont prévus par les articles R 313-19-2 II, III, III bis, IV, V et VI du CCH et dont les règles sont précisées par les articles R 313-20-2 I, II, III, IV, V et VI du CCH du même code :

- Souscription de titres de créances subordonnés pour la production de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, LLS/LLTS) ;
- Subventions pour la production de logements locatifs sociaux à destination des jeunes (PLUS, PLAI, LLS/LLTS) ;
- Prêts in fine pour la production de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, LLS/LLTS) ;
- Prêts pour la production ou l'amélioration de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, LLS/LLTS, PLS, Conventonnement ANAH) ;
- Prêts à personnes morales pour la construction ou l'acquisition suivie ou non d'amélioration de logements locatifs intermédiaires (PLI).

Ces aides sont les seules susceptibles d'être accordées par les CIL aux bailleurs personnes morales au titre des articles R 313-19-2 II, III, III bis, IV, V et VI du CCH, sur fonds réglementés ou non réglementés, hors participation volontaire. Sauf dérogation de l'UESL, le cumul des aides issues de la PEEC, y compris les fonds propres, ne doit pas excéder 60% du prix de revient de l'opération immobilière, dans le respect des règles communes.

Ces aides s'inscrivent dans les enveloppes minimales et maximales dédiées, par le décret n° 2012-353 du 12 mars 2012, publié au Journal Officiel du 14 mars 2012, aux emplois visés par les articles R 313-19-2, II, III, III bis, IV, V et VI du CCH ainsi que dans le cadrage financier défini par le Conseil de Surveillance de l'UESL donnant lieu à des objectifs individualisés par CIL et précisant les modalités d'imputation des engagements.

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 aides à savoir les recommandations du :

- 2/12/2009 relative aux prêts aux bailleurs personnes physiques,
- 29/01/2010 relative au Concours 1% relance,
- 23/03/2011 relative aux financements locatifs à personnes morales.

Pour ce qui concerne les engagements au titre du concours 1% Relance : les opérations ayant fait l'objet d'une décision de financement Etat avant 2012 mais n'ayant pas bénéficié d'une subvention 1% Relance, celles-ci sont désormais éligibles au prêt LT Action Logement pour les logements familiaux, au prêt in fine et aux apports en fonds propres.

Concernant les opérations ayant fait l'objet d'une décision de financement Etat avant 2012 et ayant bénéficié d'une subvention 1% Relance, leur financement peut être complété par des prêts LT ou in fine dans la limite des quotités réglementaires.

Les présentes dispositions s'appliquent à compter du 1^{er} juin 2012.

**SOUSCRIPTIONS DE TITRES DE CREANCES SUBORDONNES
ARTICLES R 313-19-2 II ET R 313-20-2 VI 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 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 313-19 et suivants et R 313-20 et suivants du CCH.

La présente note a pour objet de fixer les conditions de mise en œuvre des emplois mentionnés par l'article R. 313-19-2 II du CCH prévoyant la possibilité de souscrire des titres de créances subordonnés à taux réduit et à long terme à remboursement in fine émis par des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L 422-2, des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L 422-3, des sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux, des sociétés coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété mentionnés à l'article L 215-1, des offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L 421-1, ou d'organismes agréés en application de l'article L 365-2 du CCH.

Ces souscriptions et acquisitions de titres s'inscrivent dans la convention d'objectifs négociée par le CIL avec l'UESL.

SOUSCRIPTIONS DE TITRES DE CREANCES SUBORDONNES¹ POUR LA PRODUCTION ET L'AMELIORATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

ARTICLES R 313-19-2 II ET R 313-20-2 VI DU CCH

Conditions de mise en œuvre

Emetteurs	Toutes personnes morales visées au I de l'article R 313-19-2 du CCH, Offices publics d'HLM mentionnés à l'article L 421-1 du CCH, Associations agréées en application de l'article L 365-2 du CCH.
Opérations finançables	Souscription de titres de créances subordonnés dans le cadre : <ul style="list-style-type: none"> d'opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration ou de construction les logements locatifs PLUS/PLAI ; d'amélioration de logements locatifs PLUS/PLAI, les travaux finançables sont ceux prévus aux annexes I, II et III de l'arrêté du 30 décembre 1987 « PALULOS ».
Caractéristiques	<p>Montant maximum : 60% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 60 000€ par logement en zone C, 70 000 € en zone B2, 90 000€ en zone B1, 100 000€ en zone A ou 140 000 € en zone A bis.</p> <p>Taux : le taux d'intérêt annuel est fixe. Il est égal au taux annuel du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédant l'émission des titres, moins un point sans pouvoir être inférieur à 1% ; le paiement des intérêts est au moins annuel à terme échu.</p> <p>Les conditions financières des prêts et aides sont rappelées chaque année dans la note de cadrage financier validée par le Conseil de Surveillance de l'UESL.</p> <p>Modalités de remboursement : le remboursement du capital de ces titres de créances s'effectue « in fine » le paiement des intérêts est au moins annuel à terme échu.</p> <p>Durée : la durée de ces créances est de 40 ans.</p>
Conditions	<p>A- <u>Conditions générales</u> :</p> <p>Pour les sociétés mentionnées au I du R 313-19-2 du CCH, ces titres de créances peuvent être assortis d'une option donnant accès au capital.</p> <p>Dans ce cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> la souscription de titre de créance doit faire l'objet d'un avis préalable de l'UESL, cette option ne peut être levée par le seul souscripteur avant l'échéance du titre, cette option doit être prévue dans le contrat d'émission obligatoirement signé entre les parties. <p>Sauf dérogation de l'UESL, le cumul des aides issues de la PEEC, y compris les fonds propres, ne doit pas excéder 60% du prix de revient de l'opération immobilière, dans le respect des règles communes.</p> <p>B- <u>Contreparties</u> :</p> <p>Les contreparties au financement en titres de créances subordonnés prendront la forme de réservations locatives valorisées en fonction de règles communes. Au minimum 80% de ces contreparties doivent se situer sur le programme financé.</p>
Dérogation	Toute dérogation à la recommandation et notamment sur : <ul style="list-style-type: none"> la valorisation des contreparties locatives au-delà des règles communes, les montants maximums par zone,

¹ Ces titres de créances correspondent aux emprunts obligataires convertibles et aux emprunts obligataires « simples » du plan comptable des organismes HLM (respectivement comptes 161 et 163 de ce même plan).

	<ul style="list-style-type: none">• une durée de remboursement au-delà de 40 ans,• la quotité maximum de fonds issus de la PEEC. est soumise à l'UESL dans le cadre de la recommandation des avis préalables et devra s'inscrire dans le respect de la recommandation applicable.
Mutualisation	Financement non mutualisé
Régulation des objectifs individuels	La régulation des objectifs individuels sera établie conformément à la note de cadrage financier adoptée par le conseil de surveillance de l'UESL.

**SUBVENTIONS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
ARTICLES R.313-19-2 III ET R.313-20-2 I 1° DU CCH**

Conditions de mise en œuvre

Bénéficiaires	Toute personne morale
Opérations finançables	<ul style="list-style-type: none"> - Opérations de construction ou d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration de logements locatifs à destination des jeunes, tels que définis dans la note de cadrage financier, bénéficiant : <ul style="list-style-type: none"> • d'un financement PLUS, PLAI agréés par l'Etat ou une collectivité ayant conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence pour la gestion du financement du Logement ; • d'un financement PLUS ou PLAI pour une opération de reconstruction hors site ANRU ; • d'une décision de financement LBU dans les DOM.
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Montant maximum : 30% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 30 000€ par logement en zone C, 35 000 € en zone B2, 45 000€ en zone B1, 50 000€ en zone A ou 70 000 € en zone A bis.
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Sauf dérogation de l'UESL, le cumul des aides issues de la PEEC, y compris les fonds propres, ne doit pas excéder 60% du prix de revient de l'opération immobilière, dans le respect des règles communes. - Les contreparties des financements prendront la forme de réservations locatives valorisées selon le financement en fonction de règles communes. Au minimum 80% de ces contreparties doivent se situer sur le programme financé. - L'intervention d'un CIL constitue un engagement dès lors que deux conditions sont remplies : <ul style="list-style-type: none"> • L'opération bénéficie : <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire, que cet agrément relève de l'exercice budgétaire de l'année en cours ou d'une année antérieure ▪ ou d'une décision attributive de subvention de l'ANRU • La convention de financement entre l'opérateur et le CIL est signée.
Dérogation	<p>Toute dérogation à la recommandation et notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la valorisation des contreparties locatives au-delà des règles communes, • la quotité maximum de fonds issus de la PEEC. <p>est soumise à l'UESL dans le cadre de la recommandation des avis préalables et devra s'inscrire dans le respect de la réglementation applicable.</p>
Mutualisation	Financement non mutualisé
Régulation des objectifs individuels	La régulation des objectifs individuels sera établie conformément à la note de cadrage financier adoptée par le conseil de surveillance de l'UESL.

**PRETS IN FINE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
ARTICLES R.313-19-2 III BIS ET R.313-20-2 I 2° DU CCH**

Conditions de mise en œuvre

Bénéficiaires	Toute personne morale
Opérations finançables	<ul style="list-style-type: none"> - Opérations de construction ou d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration de logements locatifs bénéficiant: <ul style="list-style-type: none"> • d'un financement PLUS, PLAI agréés par l'Etat ou une collectivité ayant conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence pour la gestion du financement du Logement ; • d'un financement PLUS ou PLAI pour une opération de reconstruction hors site ANRU • d'une décision de financement LBU dans les DOM.
Caractéristiques	<p>Montant maximum : 60% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 60 000€ par logement en zone C, 70 000 € en zone B2, 90 000€ en zone B1, 100 000€ en zone A ou 140 000 € en zone A bis.</p> <p>Taux : le taux d'intérêt annuel est fixe. Il est égal au taux annuel du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédant la signature de la convention de prêt, moins un point sans pouvoir être inférieur à 1% ; le paiement des intérêts est au moins annuel à terme échu.</p> <p>Les conditions financières des prêts et aides sont rappelées chaque année dans la note de cadrage financier validée par le Conseil de Surveillance de l'UESL.</p> <p>Durée : la durée de remboursement de ces prêts est de 40 ans.</p>
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Sauf dérogation de l'UESL, le cumul des aides issues de la PEEC, y compris les fonds propres, ne doit pas excéder 60% du prix de revient de l'opération immobilière, dans le respect des règles communes. - Les contreparties des financements prendront la forme de réservations locatives valorisées selon le financement en fonction de règles communes. . Au minimum 80% de ces contreparties doivent se situer sur le programme financé. - L'intervention d'un CIL constitue un engagement dès lors que deux conditions sont remplies : <ul style="list-style-type: none"> • L'opération bénéficie : <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire, que cet agrément relève de l'exercice budgétaire de l'année en cours ou d'une année antérieure. ▪ ou d'une décision attributive de subvention de l'ANRU. • La convention de financement entre l'opérateur et le CIL est signée
Dérogation	<p>Toute dérogation à la recommandation et notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la valorisation des contreparties locatives au-delà des règles communes, • les montants maximums par zone, • une durée de remboursement au-delà de 40 ans, • La quotité maximum de fonds issus des fonds de la PEEC <p>est soumise à l'UESL dans le cadre de la recommandation des avis préalables et devra s'inscrire dans le respect de la réglementation applicable.</p>
Mutualisation	Financement non mutualisé
Régulation des objectifs individuels	La régulation des objectifs individuels sera établie conformément à la note de cadrage financier adoptée par le conseil de surveillance de l'UESL.

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

Conditions de mise en œuvre

Bénéficiaires	Toute personne morale
Opérations finançables	<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 (PLUS, PLAI, PLS, LBU) 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 des financements : <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, 70 000 € en zone B2, 90 000 € en zone B1, 100 000 € en zone A et 140 000 € en zone A bis. • Pour la création de logements soumis aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au prêt locatif social (PLUS, PLS, LLS) : 30% du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 30 000 € par logement créé en zone C, 35 000 € 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 15 000 € 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 10 000 € dans les autres cas. Ces plafonds peuvent être augmentés respectivement de 20% dans le cadre de logements destinés à des jeunes selon la définition précisée dans le cadrage financier. - Durée : libre, dans la limite de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40 ans pour les opérations de création de logements de niveau PLAI/LLTS, avec un différé d'amortissement de 5 ans maximum, ▪ 25 ans pour les autres opérations de création de logements (PLUS, PLS, LLS) avec un différé d'amortissement de 5 ans maximum, ▪ la durée de la convention d'acquisition de l'usufruit locatif social pour les opérations d'acquisition de l'usufruit locatif social avec un différé d'amortissement de 5 ans maximum, ▪ 15 ans pour les opérations d'amélioration de logements, avec un différé d'amortissement de 3 ans maximum,

	<ul style="list-style-type: none"> - Les durées des prêts hors opérations de création de logement PLAI, peuvent être augmentées de 5 ans pour les logements destinés aux jeunes tels que définis dans la note de cadrage financier dans le cadre d'un avis préalable de l'UESL. - Le préfinancement est possible 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 : le taux d'intérêt annuel est fixe. Il est égal au taux annuel du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédant la signature de la convention de prêt, moins un point sans pouvoir être inférieur à 1% ; le paiement des intérêts est au moins annuel à terme échu. <p>Les conditions financières des prêts et aides sont rappelées chaque année dans la note de cadrage financier validée par le Conseil de Surveillance de l'UESL.</p> <p><u>En PSLA :</u></p> <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, 35 000 € 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, avec un différé d'amortissement d'au plus 5 ans. - Taux nominal d'intérêt : le taux d'intérêt annuel est fixe. le taux d'intérêt annuel est égal au taux annuel du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année N-1, moins un point sans pouvoir être inférieur à 1%.
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Sauf dérogation de l'UESL, le cumul des aides issues de la PEEC, y compris les fonds propres, ne doit pas excéder 60% du prix de revient de l'opération immobilière, dans le respect des règles communes. - 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. <p>Pour les opérations d'acquisition par un bailleur social de l'usufruit locatif social au sens des articles L.253-1 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 en fonction du financement principal, pour un usufruit d'une durée de 15 ans.</p>
Dérogation	<p>Toute dérogation à la recommandation sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la valorisation des contreparties locatives au-delà des règles communes, • la durée du prêt, • la durée du différé d'amortissement, • la quotité maximum de fonds issus de la PEEC. <p>est soumise à l'UESL dans le cadre de la recommandation des avis préalables et devra s'inscrire dans le respect de la réglementation applicable.</p>
Mutualisation	Financement non mutualisé
Régulation des objectifs individuels	La régulation des objectifs individuels sera établie conformément à la note de cadrage financier adoptée par le conseil de surveillance de l'UESL.

**PRETS POUR LA CONSTRUCTION OU L'ACQUISITION SUIVIE OU NON
D'AMELIORATION DE LOGEMENT LOCATIFS INTERMEDIAIRES
R. 313-19- 2 V ET R 313-20-2 III DU CCH**

Conditions de mise œuvre

Bénéficiaires	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, 35 000 € 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 : le taux d'intérêt annuel est fixe. Le taux d'intérêt annuel est égal au maximum entre le taux annuel du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédant la signature de la convention de prêt et un taux de 1%. Les conditions financières des prêts et aides sont rappelées chaque année dans la note de cadrage financier validée par le Conseil de Surveillance de l'UESL.
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Sauf dérogation de l'UESL, le cumul des aides issues de la PEEC, y compris les fonds propres, ne doit pas excéder 60% du prix de revient de l'opération immobilière, dans le respect des règles communes. - Contreparties sous forme de réservations locatives dont le nombre et la valorisation sont négociées entre le ou les CIL apportant un financement et l'opérateur, par référence aux règles communes. - Pour les opérations d'acquisition par un bailleur social de l'usufruit locatif social au sens des articles L. 253-1 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, pour un usufruit d'une durée de 15 ans.
Dérogation	<p>Toute dérogation à la recommandation et notamment su :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la valorisation des contreparties locatives au-delà des règles communes, • la durée du prêt • la durée du différé d'amortissement • la quotité maximum de fonds issus de la PEEC, <p>est soumise à l'UESL dans le cadre de la recommandation des avis préalables et devra s'inscrire dans le respect de la réglementation applicable.</p>

Mutualisation	Financement non mutualisé
Régulation des objectifs individuels	La régulation des objectifs individuels sera établie conformément à la note de cadrage financier adoptée par le conseil de surveillance de l'UESL.