

**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 313-19 et suivants et R 313-20 et suivants du CCH.

La présente note a pour objet de fixer les conditions de mise en œuvre de certains emplois visés par les articles R. 313-19-3 I a) à d) et R. 313-20-3 I 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 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),
- le financement du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants,
- la production ou l'amélioration de structures d'hébergement,
- la production ou l'amélioration de logements meublés pour salariés en mobilité professionnelle ou saisonniers du tourisme,
- la production de résidences hôtelières à vocation sociale.

En ce qui concerne :

- la production ou l'amélioration de logements foyers (hors PTFTM, structures d'hébergement et RHVS),
- la production ou l'amélioration de logements meublés pour salariés en mobilité professionnelle ou saisonniers du tourisme,

des subventions complémentaires peuvent être mobilisées si les logements produits sont destinés à des jeunes répondant à la définition indiquée dans le cadrage financier.

Ces subventions s'imputent sur la ligne « Accès au logement des jeunes » au titre de l'article R. 313-19-8 du CCH.

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 issus 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.

Elles 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 l'article R. 313-19-3 I 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 les décisions prises par le Conseil de Surveillance de l'UESL du 23 février 2012 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> juin 2012.

**PRET ET SUBVENTION POUR LA PRODUCTION OU L'AMELIORATION DE  
LOGEMENTS FOYERS (HORS PTFTM, STRUCTURES D'HEBERGEMENT,  
LOGEMENTS MEUBLES POUR SALARIES EN MOBILITE PROFESSIONNELLE OU  
SAISONNIERS DU TOURISME, RHVS)  
ARTICLES R. 313-19-3 I a) – R. 313-20-3 I**

**Conditions de mise en œuvre**

<b>Bénéficiaires</b>	- Toute personne morale.
<b>Opérations finançables</b>	<p>- Opérations de construction, d'acquisition suivies ou non de travaux d'amélioration ou d'amélioration de logements-foyers définis à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>- En amélioration, les travaux finançables sont ceux prévus aux annexes I, II et III de l'arrêté du 30 décembre 1987 « PALULOS ».</p>
<b>Caractéristiques</b>	<p>- Montant maximum en prêt :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la création de logements-foyers : 60% 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.</li> <li>• Pour les opérations d'amélioration de logements foyers : 50% du prix de revient prévisionnel des travaux dans la limite de 15 000 € par logement-foyer réhabilité soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI ou LLTS dans les DOM) ou le conventionnement Anah très social ; 50% du prix de revient prévisionnel des travaux dans la limite de 10 000 € dans les autres cas.</li> </ul> <p>Des subventions complémentaires peuvent être mobilisées si les logements produits sont destinés à des jeunes et correspondent à la définition indiquée dans le cadrage financier. Dans ce cas, le cumul prêt Action Logement / subvention ne doit pas dépasser un montant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la création de logements-foyers : 60% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 45 000 € par logement créé en zone C, 60 000 € en zone B2, 70 000 € en zone B1, 75 000 € en zone A et 105 000 € en zone A bis.</li> <li>• Pour les opérations d'amélioration de logements foyers : 50% du prix de revient prévisionnel des travaux dans la limite de 23 000 € par logement-foyer réhabilité soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI ou LLTS dans les DOM) ou le conventionnement Anah très social ; 50% du prix de revient prévisionnel des travaux dans la limite de 15 000 € dans les autres cas.</li> </ul> <p>- Durée : libre dans la limite de 40 ans pour les opérations de création de logements-foyers et de 15 ans pour les opérations d'amélioration de logements-foyers ; toute dérogation doit être soumise à l'accord préalable de l'UESL.</p> <p>- Possibilité de différé d'amortissement et d'intérêt dans la limite de 5 ans.</p> <p>- 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 3 ans.</p>

	<p>Taux : le taux d'intérêt annuel est fixe. Il est égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédant la signature de la convention de prêt minoré deux points, sans pouvoir être inférieur au taux de 0,5%.</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><b>Conditions</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauf dérogation de l'UESL, le cumul des aides issus 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.</li> <li>- Le foyer doit être conventionné au sens de l'article L. 353-1 du CCH et suivants ou L. 851-1 du code de la sécurité sociale (APL ou ALT).</li> <li>- Les logements-foyers sont destinés en tout ou partie à des salariés d'entreprises du secteur assujetti, des demandeurs d'emplois 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 à des personnes ou des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 CCH. Les résidences étudiantes sont exclues du champ de cette recommandation.</li> <li>- Contreparties sous forme de droits de présentation prioritaire ou de réservations locatives dont le nombre et la valorisation sont négociées entre le ou les CIL apportant un financement et l'opérateur, par référence à des règles communes.</li> </ul>
<p><b>Dérogation</b></p>	<p>Toute dérogation à la recommandation et notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ la durée du prêt,</li> <li>○ la durée du différé,</li> <li>○ la valorisation des contreparties locatives au-delà des règles communes,</li> <li>○ la quotité maximum de fonds PEEC.</li> </ul> <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>
<p><b>Mutualisation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Financement mutualisé à 100% dans des conditions précisées par note de procédure.</li> </ul>

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

**Conditions de mise en œuvre**

<b>Bénéficiaires</b>	Toute personne morale.
<b>Eligibilité des foyers</b>	<p>Sont éligibles les foyers respectant 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.</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) est supérieure à 20%.</li> </ul> <p>Les foyers sont classés en deux catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ foyers dits prioritaires dont au moins 50% du nombre de lits sont situés en dortoirs, en chambres à lits multiples ou chambres d'une surface inférieure ou égale à 7,5 m<sup>2</sup>, ou dont le taux de sur-occupation est supérieur à 30% ;</li> <li>▪ foyers dits non prioritaires dont la proportion du nombre de lits situés en dortoirs, en chambres à lits multiples ou chambres d'une surface inférieure ou égale à 7,5 m<sup>2</sup>, est comprise entre 25 et 50 % ou dont le taux de sur-occupation est compris entre 20 et 30 %.</li> </ul>
<b>Opérations finançables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opérations de construction, de démolition/reconstruction, d'acquisition/ amélioration ou de réhabilitation/restructuration de FTM, y compris dans le cadre du desserrement d'un site existant.</li> <li>• Etudes préalables aux opérations ci-dessus comprenant le diagnostic social et l'accompagnement au relogement.</li> </ul>
<b>Opérations non finançables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux d'urgence et de sécurité ;</li> <li>• Traitement ou production d'autres établissements non financés habituellement par l'UESL installés dans le bâti d'un foyer ;</li> <li>• Etudes techniques et architecturales liées au traitement d'un foyer.</li> </ul>
<b>Conditions de financement</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 ; avec possibilité sur dérogation de l'UESL de porter cette quotité à 60% pour des besoins d'équilibre d'opération.</li> <li>• 25% du prix de revient prévisionnel après appel d'offres, dans la limite des mêmes</li> </ul>

	<p>plafonds que ci-dessus, pour les autres foyers dits non prioritaires.</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, frais de direction d'investissement et hors charges foncières pour les acquisitions de plus de 5 ans ou pour les acquisitions R.S.F dans le cadre du protocole d'accord de reprise des foyers de France Habitation.</p> <p>Ne sont pas pris en compte dans le prix de revient les surfaces dédiées aux activités commerciales (hormis les cuisines collectives) ou culturelles, l'acquisition du mobilier, les coûts des déménagements, les études techniques et architecturales et, pour les cuisines collectives, les travaux d'aménagement et d'équipement.</p> <p>Le maître d'ouvrage s'engage à investir entre 7 et 10% de fonds propres dans ces opérations, sauf accord dérogatoire de l'UESL.</p>
<p><b>Modalités de financement</b></p>	<p>Le prix de revient de l'opération d'investissement est financé en prêt long terme :</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 sur dérogation de l'UESL de porter cette durée dans la limite de 40 ans pour des besoins d'équilibre d'opération.</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 : le taux d'intérêt annuel est fixe. Il est égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédant la signature de la convention de prêt minoré deux points, sans pouvoir être inférieur au taux de 0,5%.</li> </ul> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité de mise en place contractuelle d'intérêts intercalaires sur les acomptes versés en anticipation de l'amortissement du prêt.</li> <li>- Les décaissements s'effectuent sur la base de 40% après signature de la convention de financement et sur présentation de l'ordre de service de démarrage des travaux, de 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 de fin de travaux (état des dépenses, plan de financement et prix de revient définitifs signés par le Maître d'ouvrage).</li> <li>- L'accord de financement de l'UESL n'est donné qu'après accord de financement de l'Etat et pour des opérations présentées après appel d'offres.</li> </ul> <p>Le prix de revient des études est financé en subvention.</p> <p>Le coût des études dans le cadre des opérations est financé sous forme de subvention au bénéfice des maîtres d'ouvrage à hauteur de 25%, dans la limite de la participation cumulée du maître d'ouvrage et du gestionnaire.</p>
<p><b>Dérogations</b></p>	<p>Des dérogations à la recommandation peuvent être accordées, après examen des dossiers, dans le cadre d'une commission spécifique (Comité technique) dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non-respect de tous les critères d'éligibilité ;</li> <li>• Travaux liés à l'hébergement provisoire des résidents pendant le traitement du foyer mais à condition que ces travaux permettent aux résidents de bénéficier de conditions de confort acceptables ;</li> <li>• Traitement de foyers déjà conventionnés, avec ou sans travaux, en résidence sociale.</li> </ul> <p>Elles sont soumises à l'UESL dans le cadre de la recommandation des avis préalables et doivent s'inscrire dans le respect de la réglementation applicable.</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</li> </ul>

<p><b>Conditions générales</b></p>	<p>suivants ou L. 851-1 du code de la sécurité sociale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les logements sont soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables aux prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).</li> <li>• Les engagements font l'objet d'une convention de financement conclue entre le maître d'ouvrage, le gestionnaire et le collecteur.</li> <li>• Les engagements sont soumis à l'accord préalable de l'UESL.</li> <li>• Les contreparties prennent la forme de droits de réservation ou de droits de présentation prioritaires, sur la durée du prêt, en fonction des financements apportés et pouvant représenter entre 30% et 50% des logements du programme financé. En fonction des financements, une partie des contreparties peut être délocalisée.</li> <li>• Les gestionnaires s'engagent à loger en priorité sur le nouveau public, les salariés d'entreprises en situation de précarité ou mobilité professionnelle et les jeunes entrant dans la vie active.</li> </ul>
<p><b>Mutualisation</b></p>	<p>Ces dispositions s'appliquent dans le cadre de la note de procédure « Foyers de Travailleurs Migrants ». Financement mutualisé à 100% dans des conditions précisées par note de procédure.</p>
<p><b>Annexes</b></p>	<p>- Autres conditions liées à l'élaboration du projet :</p> <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 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.</li> <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>

- 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, les coûts de l'aménagement et l'équipement de la cuisine ne sont pas pris en compte dans le calcul du montant du prêt.
- Les coûts de réalisation et de maintenance doivent être maîtrisés (notamment économie systématique des fluides, par exemple par pose de compteurs d'eau individuels).
- L'accompagnement du vieillissement et le maintien à domicile doit être pris en compte dans 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.
- La lutte contre la sur-occupation doit s'appuyer sur la prise en compte de principes et de mises 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 :
  - aux gestionnaires de tenir compte de cette exigence dans le projet social et dans la gestion quotidienne de la résidence sociale ;
  - 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 sur-occupation et de parvenir à une diminution significative des charges d'exploitation (- 30 %).
- 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 du 23/11/2007.

**PRETS POUR LA PRODUCTION OU L'AMELIORATION DE STRUCTURES  
D'HEBERGEMENT  
ARTICLES R. 313-19-3 I b) - R. 313-20-3 I**

**-----  
Conditions de mise en œuvre**

<b>Bénéficiaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute personne morale ou physique.</li> </ul>
<b>Opérations financières</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opérations de construction, d'acquisition suivies ou non de travaux d'amélioration, d'amélioration d'immeubles.</li> <li>- En amélioration, les travaux finançables sont ceux prévus aux annexes I, II et III de l'arrêté du 30 décembre 1987 « PALULOS ».</li> <li>- Les établissements susceptibles d'être financés comprennent : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les établissements soumis à une autorisation préalable comportant un hébergement, assurant l'accueil, notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse (8° de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles),</li> <li>- les établissements soumis à une déclaration préalable assurant un hébergement collectif, à titre gratuit ou onéreux, d'adultes et ayant signé une convention avec l'État ou une collectivité territoriale.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Caractéristiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Montant maximum : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la création de structures d'hébergement : 60% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 30 000 € par lit 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.</li> <li>• Pour les opérations d'amélioration de structures d'hébergement : 50% du prix de revient prévisionnel des travaux dans la limite de 15000 € par lit lorsque les conditions de loyers et de ressources n'excèdent pas les plafonds applicables au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI ou LLTS dans les DOM) ou le conventionnement Anah très social ; 50% du prix de revient prévisionnel des travaux dans la limite de 10000 € dans les autres cas.</li> </ul> </li> <li>- Durée libre dans la limite de 40 ans pour les opérations de création de lits et de 15 ans pour les opérations d'amélioration, sauf dérogation accordée dans le cadre des avis préalables.</li> <li>- Possibilité de différé d'amortissement et d'intérêt dans la limite de 5 ans.</li> <li>- 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 3 ans.</li> <li>- Taux : le taux d'intérêt annuel est fixe. Il est égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédant la signature de la convention de prêt minoré deux points, sans pouvoir être inférieur au taux de 0,5%.</li> </ul> <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>
<b>Conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauf dérogation de l'UESL, Le cumul des aides issus 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.</li> <li>- La structure d'hébergement est destinée en tout ou partie à des salariés d'entreprises du secteur assujetti, des demandeurs d'emplois 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 à des personnes ou des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 CCH.</li> <li>- Contreparties sous forme de droits de présentation prioritaire ou de réservations locatives dont</li> </ul>

	le nombre et la valorisation sont négociées entre le ou les CIL apportant un financement et l'opérateur, par référence à des règles communes.
<b>Dérogation</b>	<p>Toute dérogation à la recommandation et notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ La durée du prêt,</li><li>○ La durée du différé,</li><li>○ la valorisation des contreparties locatives au-delà des règles communes,</li><li>○ sur la quotité maximum de fonds issus de la PEEC.</li></ul> <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>
<b>Mutualisation</b>	- Financement mutualisé à 100% dans des conditions précisées par note de procédure.

**PRETS ET SUBVENTION POUR LA PRODUCTION OU L'AMELIORATION DE  
LOGEMENTS MEUBLES POUR SALARIES EN MOBILITE PROFESSIONNELLE OU  
SAISONNIERS DU TOURISME**

**ARTICLES R. 313-19-3 I c) – R. 313-20-3 I**

**-----  
Conditions de mise en œuvre**

<b>Bénéficiaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute personne morale ou physique.</li> </ul>
<b>Opérations finançables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opérations de construction, d'acquisition suivies ou non de travaux d'amélioration de logements meublés.</li> <li>- En amélioration, les travaux finançables sont ceux prévus aux annexes I, II et III de l'arrêté du 30 décembre 1987 « PALULOS ».</li> </ul>
<b>Caractéristiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Montant maximum en prêt : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la création de logements : 60% 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.</li> <li>• Pour les opérations d'amélioration de logements : 50% du prix de revient prévisionnel des travaux dans la limite de 15 000 € par logement-foyer réhabilité soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI ou LLTS dans les DOM) ou le conventionnement Anah très social ; 50% du prix de revient prévisionnel des travaux dans la limite de 10 000 € dans les autres cas.</li> </ul> </li> </ul> <p>Des subventions complémentaires peuvent être mobilisées si les logements produits sont destinés à des jeunes répondant à la définition indiquée dans le cadrage financier. Dans ce cas, le cumul prêt Action Logement / subvention ne doit pas dépasser un montant de</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la création de logements : 60% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 45 000 € par logement créé en zone C, 60 000 € en zone B2, 70 000 € en zone B1, 75 000 € en zone A et 105 000 € en zone A bis.</li> <li>• Pour les opérations d'amélioration de logements : 50% du prix de revient prévisionnel des travaux dans la limite de 23 000 € par logement-foyer réhabilité soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI ou LLTS dans les DOM) ou le conventionnement Anah très social ; 50% du prix de revient prévisionnel des travaux dans la limite de 15 000 € dans les autres cas.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durée libre dans la limite de 40 ans pour les opérations de création de logements et de 15 ans pour les opérations d'amélioration, sauf dérogation accordée dans le cadre des avis préalables.</li> <li>- Possibilité de différé d'amortissement et d'intérêt dans la limite de 5 ans.</li> <li>- 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 3 ans.</li> </ul>

	<p>- Taux : le taux d'intérêt annuel est fixe. Il est égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédant la signature de la convention de prêt minoré deux points, sans pouvoir être inférieur au taux de 0,5%.</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><b>Conditions</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauf dérogation de l'UESL, Le cumul des aides issus 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.</li> <li>- Logements destinés à des salariés ou des stagiaires d'entreprises du secteur assujetti tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre trois mois et un an ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale.</li> <li>- Conditions de loyers et de ressources des occupants qui n'excèdent pas les plafonds PLS</li> <li>- Engagements de prêt sont soumis à l'accord préalable de l'UESL.</li> <li>- Qualification de logement meublé : logement garni d'un certain nombre d'éléments (cf. ci-dessous) en nombre suffisant pour permettre la vie courante du locataire et équipements essentiels en état de marche ; sa mise à disposition doit faire l'objet d'un contrat établi par écrit.</li> <li>- Respect des règles minimales de confort et d'occupation :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• production privilégiée de logements ayant vocation à accueillir un salarié isolé, le cas échéant avec sa famille ; un logement partagé par plusieurs salariés isolés, qu'il soit neuf ou ancien, doit offrir la garantie d'une chambre individuelle par salarié, d'un cabinet d'aisance isolé et fermé indépendant de la pièce destinée à la toilette corporelle ; le nombre de salariés isolés hébergés dans un même logement partagé ne peut excéder quatre ;</li> <li>• un logement, qu'il soit isolé ou compris dans un bâtiment abritant plusieurs logements, y compris les foyers, destiné à être loué meublé aux salariés en mobilité professionnelle doit être un logement décent qui satisfait aux caractéristiques précisées par l'article R111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 et au décret n°2005-69 du 31 janvier 2005 ; à cet effet, le logement doit, en vue d'assurer la sécurité physique, la santé et le respect de l'autonomie et de l'intimité des salariés, comprendre d'une part, une ou plusieurs pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées, et d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance ;</li> <li>• normes de surface et de volume<sup>1</sup> :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ logements neufs :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>a. tout logement neuf (au sens d'appartement) doit présenter au moins une surface et un volume habitables de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes ;</li> <li>b. lors de l'établissement du programme de construction, pour les logements destinés à être partagés par plusieurs salariés isolés, ces normes s'appliquent à chaque salarié, sans que leur nombre ne puisse excéder quatre ; la moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés, sauf dans le cas des logements partagés dans lesquelles chaque chambre individuelle ne peut avoir une surface habitable de moins de 9 mètres carrés ;</li> </ul> </li> <li>○ logements anciens :</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

<sup>1</sup> La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafonds. Il n'est pas tenu compte de la superficie des annexes dépendances (combles non aménagés, caves, garages, balcons...), ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. le logement doit tendre vers les mêmes caractéristiques que celles du neuf ; à défaut, il doit disposer d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>.</li> <li>b. toute dérogation aux normes de surface et de volume des logements neufs est soumise à l'accord préalable de l'UESL en fonction de l'intérêt des opérations et au regard de leur finalité ; en cas de logement devant être partagé par plusieurs salariés isolés, ces normes s'appliquent à chaque salarié, sans que leur nombre puisse excéder quatre ;</li> <li>• éléments d'équipement et de confort :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ tout logement neuf (au sens d'appartement) doit comporter au moins :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>a. une installation d'alimentation en eau potable et une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;</li> <li>b. une pièce pour la toilette, équipée d'une baignoire ou d'une douche et d'un lavabo alimentés en eau chaude et froide ;</li> <li>c. un cabinet d'aisances intérieur au logement, isolé et fermé ;</li> <li>d. un coin cuisine équipé d'un évier alimenté en eau chaude et froide, muni d'un écoulement d'eau, et disposant d'un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson ;</li> <li>e. les équipements respectant les normes de chauffage et d'isolation thermique et acoustique en vigueur ;</li> <li>f. éléments tels que meubles, literie/matelas, ustensiles, vaisselles en nombre suffisant pour permettre la vie courante ;</li> <li>g. le nombre de places de stationnement réservées aux logements des salariés en mobilité professionnelle doit être précisé ;</li> </ul> </li> <li>○ pour les logements anciens :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>a. une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement ; dans les départements d'outre-mer cette condition n'est pas obligatoire lorsque les conditions climatiques le justifie ;</li> <li>b. une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses occupants ;</li> <li>c. des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;</li> <li>d. une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;</li> <li>e. une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées ; l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;</li> <li>f. un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne ; Dans les départements d'outre-mer l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire sur l'évier et sur la douche ou la baignoire ;</li> <li>g. éléments tels que meubles, literie/matelas, ustensiles, vaisselles en nombre suffisant pour permettre la vie courante.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- Conditions d'affectation des logements garanties par deux conventions dont la durée est calée sur celle du prêt accordé par le CIL :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• La première convention, que le CIL conclut avec le propriétaire et, le cas échéant, le gestionnaire, organise les conditions d'occupation des logements réservés. Le règlement intérieur de l'immeuble et un contrat type d'occupation ou d'hébergement sont obligatoirement annexés à la convention. Dans cette première convention, le propriétaire,</li> </ul> </li> </ul>
--	---

	<p>ou le gestionnaire, s'engage à loger les publics concernés en mobilité professionnelle nécessitant un hébergement temporaire. La convention stipule également les conditions dans lesquelles, et sans que cela puisse faire obstacle à leur attribution au bénéfice des publics précités, les logements peuvent être loués à des personnes physiques ou morales explicitement identifiées pendant les périodes où ils sont inoccupés. Dans ce cas, les plafonds de loyers et de ressources ne sont pas opposables. En revanche, l'occupation des logements ne peut être contraire à toutes les autres règles en vigueur, qu'il s'agisse de celles relatives à la sécurité des personnes et des biens, à la fiscalité ou à la concurrence. Le total des loyers annuellement perçus ne peut être supérieur à douze fois la valeur du loyer PLS de référence.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La deuxième convention, que le CIL conclut avec l'employeur et, le cas échéant, le gestionnaire, est une convention dite de réservation des logements qui fixe notamment les conditions de présentation des candidats et les modalités de prise en charge du déficit éventuel d'exploitation par l'employeur.</li> </ul> <p>- Contreparties sous forme de réservations locatives en droit de suite, sur la durée du prêt, sur l'ensemble des logements de l'opération.</p>
<p><b>Dérogation</b></p>	<p>Toute dérogation à la recommandation et notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La durée du prêt,</li> <li>○ La durée du différé,</li> <li>○ la valorisation des contreparties locatives au-delà des règles communes,</li> <li>○ la quotité maximum de fonds issus de la PEEC.</li> </ul> <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>
<p><b>Mutualisation</b></p>	<p>Financement mutualisé à 100% dans des conditions précisées par note de procédure.</p>

**PRETS POUR LA PRODUCTION DE  
RESIDENCES HOTELIERES A VOCATION SOCIALE  
ARTICLES R. 313-19-3 I d) – R. 313-20-3 I**

-----  
**Conditions de mise en œuvre**

<b>Bénéficiaires</b>	- Toute personne morale propriétaire habilitée à construire une RHVS au sens de l'article L. 631-11 CCH
<b>Opérations finançables</b>	- Opérations de construction, d'acquisition suivies ou non de travaux d'amélioration.
<b>Caractéristiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Montant maximum : 60 % du prix de revient prévisionnel de l'opération.</li> <li>- Durée : 40 ans avec un différé d'amortissement de 3 ans.</li> <li>- Taux : le taux d'intérêt annuel est fixe. Il est égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédant la signature de la convention de prêt minoré deux points, sans pouvoir être inférieur au taux de 0,5%.</li> </ul> <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>
<b>Conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Contreparties sous forme de droits présentation prioritaire, sur la durée du prêt, représentant entre 50% et 70% des logements du programme financé et valorisées en fonction des règles communes.</li> <li>- L'exploitant et l'opération doivent avoir été agréés par le Préfet. (réf règlementaires à indiquer).</li> <li>- L'opération doit avoir bénéficié des aides de l'Etat à hauteur minimum de 15% du prix de revient.</li> <li>- Les financements des collectivités ou par toute autre subvention doivent être recherchés dans le but d'une optimisation des équilibres financiers.</li> <li>- Le compte d'exploitation prévisionnel doit être établi en fonction de la capacité du gestionnaire à payer la redevance annuelle.</li> </ul>
<b>Dérogation</b>	Les engagements de prêt sont systématiquement soumis à l'UESL dans le cadre de la recommandation des avis préalables.
<b>Mutualisation</b>	Financement mutualisé à 100% dans des conditions précisées par note de procédure.