

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.

Sous réserve de la parution et de la conformité au décret « emplois » rectificatif, la présente note a pour objet de fixer les conditions de mise en œuvre des emplois visant au soutien à la construction, à la restructuration et à l'acquisition de logements locatifs sociaux 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 et VI du CCH et dont les règles sont précisées par les articles R 313-20-2 I, II, III, IV et VI du CCH du même code :

- Subventions pour surcharge foncière et subvention spécifique pour la production de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI) ;
- Subventions pour la production de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI) en zones tendues A et B1 ;
- Prêts pour la production de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS),
- Prêts pour la restructuration de patrimoines de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS).

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 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 (hors subvention de surcharge foncière et/ou subvention spécifique), y compris les fonds propres, ne doit pas excéder 60% du prix de revient de l'opération immobilière, dans le respect des règles communes.

Sous réserve de la parution et de la conformité au décret « enveloppes » rectificatif, 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.

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, sont désormais éligibles au prêt LT Action Logement pour les logements familiaux 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 dans la limite des quotités réglementaires.

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

Les présentes dispositions s'appliquent sous réserve de la conformité aux décrets « emplois » et « enveloppes » rectificatifs et à compter de leur parution.

**SUBVENTION POUR SURCHARGE FONCIERE ET SUBVENTION SPECIFIQUE
AUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET STRUCTURES COLLECTIVES**

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 pour des opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration en région Ile de France de logements locatifs familiaux et collectifs situés en zones A et B1 bénéficiant : <ul style="list-style-type: none"> • d'un financement PLUS, PLAI agréé par l'Etat ou une collectivité ayant conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence pour la gestion du financement du Logement ; • et d'une subvention de surcharge foncière et/ou de subvention spécifique agréée par l'Etat ou une collectivité ayant conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence pour la gestion du financement du Logement. - Les opérations bénéficiant d'un financement PLS, les opérations destinées aux personnes âgées et aux gens du voyage sédentarisées ne sont pas finançables.
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Montant : <p>Egal au montant de subvention de surcharge foncière et/ou de subvention spécifique attribué par l'Etat ou le délégataire sur le principe du 1€ pour 1€ selon le mode opératoire défini par l'Etat. En cas d'agrément forfaitaire global sans indication du montant correspondant à la subvention de surcharge foncière et/ou de subvention spécifique, une attestation de l'Etat ou du délégataire devra être fournie pour indiquer ce montant.</p>
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Le montant de subvention de surcharge foncière et/ou de subvention spécifique n'est pas pris en compte dans le cumul des aides issues de la PEEC, y compris les fonds propres, qui ne doit pas excéder 60% du prix de revient de l'opération immobilière, dans le respect des règles communes. - Le montant de subvention de surcharge foncière et/ou de subvention spécifique donne lieu à contreparties locatives en droit de suite et/ou en désignation unique. Le rapport droits de suite/droits uniques sera conforme à celui défini dans les règles communes de valorisation des réservations d'Action Logement - Les contreparties des financements sous forme de réservations locatives sont valorisées selon le montant de financement en subvention indiqué dans les règles communes. Si le montant de surcharge foncière et/ou de subvention spécifique attribué par l'Etat ou le délégataire est inférieur au montant d'une valorisation en droit de suite alors le bailleur accorde une contrepartie locative en droit de suite. - La durée des droits de suite est de 25 ans minimum à 40 ans maximum selon la nature du programme concerné et librement négocié entre les parties. - Ces contreparties locatives en droit de suite et/ou en désignation unique doivent se situer en priorité dans le programme financé puis peuvent être, pour partie, délocalisées sur le parc du bailleur sur la même zone, sur des logements libres d'occupation ou à obtenir dans le délai de deux ans maximum. A titre exceptionnel, en cas d'impossibilité du bailleur à accorder des réservations sur l'opération, et sur dérogation de l'UESL, les contreparties locatives peuvent être obtenues, pour partie, en prorogation de droits de suite existants occupés.

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 « surcharge foncière » de l'Etat ou d'une collectivité délégataire de l'année en cours. • La convention de financement comprenant la « surcharge foncière » 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 contreparties locatives en prorogation de droits de suite existants occupés <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 mutualisé à 100%
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 situés en zones A et B1, en priorité de typologies T1 et T2, bénéficiant : <ul style="list-style-type: none"> • d'un financement PLUS, PLAI agréé 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.
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.
	<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 zone Scellier si les logements, en priorité de typologies T1 et T2, sont situés en B2 et C, • 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 PRODUCTION 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 financières	<ul style="list-style-type: none"> - Opérations de construction ou d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, bénéficiant : <ul style="list-style-type: none"> • d'un financement PLUS, PLAI, PLS agréé par l'Etat ou une collectivité ayant conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence pour la gestion du financement du Logement ; • 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) ; • d'un financement PLUS ou PLAI pour une opération de reconstruction hors site ANRU. - 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 acquisition-amélioration, les travaux financiers 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) : 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) : 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. - Durée : libre, dans la limite de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40 ans pour les opérations de création de logements (PLUS, PLAI), avec un différé d'amortissement de 4 ans maximum, ▪ 25 ans pour les autres opérations de création de logements (PLS), avec un différé d'amortissement de 4 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 4 ans maximum. - 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 d'intérêt variable au taux de : <ul style="list-style-type: none"> - Livret A – 225 pb pour les opérations de création de logements en PLUS, PLAI, - Livret A - 175 pb, pour les opérations de création de logements en PLS, - avec un minimum de perception annuelle de 25 pb)

	<ul style="list-style-type: none"> • Amortissement : Progressif • Révisabilité : double révisabilité limitée • Échéance annuelle. <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 40 ans, avec un différé d'amortissement de 4 ans maximum. - Taux d'intérêt variable au taux du Livret A – 225 pb pour les opérations de création de logements en PSLA avec un minimum de perception annuelle de 25 pb <ul style="list-style-type: none"> • Amortissement : Progressif • Révisabilité : double révisabilité limitée • Échéance annuelle.
<p>Conditions</p>	<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 en fonction du financement principal, pour un usufruit d'une durée de 15 ans. - 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.
<p>Dérogation</p>	<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>
<p>Mutualisation</p>	<p>Financement non mutualisé</p>
<p>Régulation des objectifs individuels</p>	<p>La régulation des objectifs individuels sera établie conformément à la note de cadrage financier adoptée par le conseil de surveillance de l'UESL.</p>

**PRETS POUR LA RESTRUCTURATION DE PATRIMOINES 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 financières	<ul style="list-style-type: none"> - Opérations de restructuration lourde touchant le bâti et permettant une éventuelle transformation d'usage et/ou une mise aux normes actuelles des logements bénéficiant de : <ul style="list-style-type: none"> • d'un financement PLUS, PLAI, PLS agréé par l'Etat ou une collectivité ayant conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence pour la gestion du financement du Logement ; • 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).
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Montant maximum : 50% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la fourchette de 20 000 € à 50 000 € par logement créé ou restructuré soumis à des conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds du PLUS, PLAI, PLS. - Durée : libre, dans la limite de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 20 ans pour les opérations avec un différé d'amortissement de 2 ans maximum. - Taux d'intérêt variable au taux du Livret A – 150 pb avec un minimum de perception annuelle de 25 pb <ul style="list-style-type: none"> • Amortissement : Progressif • Révisabilité : double révisabilité limitée • Échéance annuelle.
Conditions	<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> <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. - L'intervention d'un CIL constitue un engagement dès lors que la convention de financement entre l'opérateur et le CIL est signée.
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.