

**FINANCEMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS A PERSONNES MORALES  
DANS LE CADRE DE LA COLOCATION POUR LE LOGEMENT DES JEUNES  
ART. R.313-19-8, R.313-19-2-IV et R.313-19-2-V 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 à l'accès au logement des jeunes, tels qu'ils sont prévus par les articles R 313-19-8 du même code :

- Prêts pour la production de logements locatifs spécifiques « jeunes et colocation » ;
- Prêts pour des travaux d'aménagement de logements locatifs spécifiques « jeunes et colocation ».

Ces aides sont les seules susceptibles d'être accordées par les CIL au titre de l'article R 313-19-8 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 prévisionnel de l'opération immobilière.

**Sous réserve de la parution et de la conformité aux décrets « enveloppes » et « emplois » rectificatifs**, 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 l'article R 313-19-8, R.313-19-2-IV et R.313-19-2-V 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.

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

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

**PRETS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SPECIFIQUES  
« JEUNES » ET « COLOCATION »  
ART. R.313-19-8, R.313-19-2-IV, R.313-19-2-V**

**Conditions de mise en œuvre**

<b>Bénéficiaires</b>	Toute personne morale
<b>Opérations finançables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opérations de construction ou d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, de logements locatifs bénéficiant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• d'un financement PLI ou étant soumises aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au prêt locatif intermédiaire.</li> </ul> </li> <li>- Opérations situées en zones A et B1.</li> </ul>
<b>Caractéristiques</b>	<p><b><u>Montant maximum</u></b></p> <p>Pour les opérations PLUS, PLAI, PLS : 30% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 25 000 € par place de colocation ou par logement T1 et T2 en zone B1, 30 000 € par place de colocation ou par logement T1 et T2 en zone A ou 35 000 € par place de colocation ou par logement T1 et T2 en zone A bis.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durée : libre dans la limite de 40 ans avec un différé d'amortissement de 4 ans maximum.</li> <li>- Taux d'intérêt variable : <ul style="list-style-type: none"> <li>o pour les opérations PLUS/PLAI : taux du livret A - 225 pb avec un minimum de perception annuelle de 25 pb.</li> <li>o pour les opérations PLS : taux du livret A - 175 pb avec un minimum de perception annuelle de 25 pb.</li> </ul> </li> <li>• Amortissement : progressif.</li> <li>• Révisabilité : double révisabilité limitée.</li> <li>• Echéance annuelle.</li> </ul> <p>Pour les opérations PLI : 30% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 30 000 € par place de colocation ou par logement T1 et T2 en zone B1, 35 000 € par place de colocation ou par logement T1 et T2 en zone A ou 45 000 € par place de colocation ou par logement T1 et T2 en zone A bis.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durée: libre dans la limite de 40 ans avec un différé d'amortissement de 4 ans maximum.</li> <li>- Taux d'intérêt variable : taux du livret A - 175 pb avec un minimum de perception annuelle de 25 pb.</li> <li>• Amortissement : progressif.</li> <li>• Révisabilité : double révisabilité limitée.</li> <li>• Echéance annuelle.</li> </ul> <p>Le montant total des fonds investis au titre de la PEEC sous forme de prêt amortissable ne peut dépasser pour une même opération : 45 000 € en zone B1, 50 000 € en zone A ou 70 000 € en zone A bis, par logement.</p>
<b>Conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% minimum de la surface utile de l'opération financée doit être consacrée à des logements en colocation (T4 et T5). Pour les opérations financées en PLI, 70% maximum de la surface utile de l'opération financée doit être consacrée à des logements T1, T2 à destination en priorité des « jeunes ».</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un logement T4 correspond à 3 places de colocation et un logement T5 à 4 places de colocation.</li> <li>- Le loyer par zone d'une place de colocation financée dans le cadre d'une opération en PLUS, PLAI, PLS ou PLI ne doit pas dépasser le loyer d'un logement T1 de 20 m2 d'une opération financée selon les mêmes normes, sur la même zone.</li> <li>- Contreparties sous forme de réservations locatives dont le nombre est négocié entre le ou les CIL apportant un financement et l'opérateur par référence à une valorisation égale aux montants d'intervention par zone géographique ci-dessus.</li> <li>- Les logements destinés à la colocation doivent être conventionnellement maintenus dans ce statut pour une durée minimale de 9 ans. Cependant une possibilité de renégociation triennale pour modifier le statut du logement par le CIL ou par le Bailleur peut être prévue avec un préavis de 6 mois.</li> <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 prévisionnel de l'opération immobilière.</li> </ul>
<p><b>Dérogations</b></p>	<p>Toute dérogation à la recommandation sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le montant du prêt,</li> <li>• La durée du prêt,</li> <li>• La durée du différé d'amortissement,</li> <li>• La valorisation des contreparties locatives,</li> <li>• La quotité maximum des fonds issus de la PEEC</li> </ul> <p>est soumise à l'UESL dans le cadre de la recommandation relative aux avis préalables et devra s'inscrire dans le respect de la réglementation applicable.</p>
<p><b>Mutualisation</b></p>	<p>Financement non mutualisé.</p>
<p><b>Enveloppe et Régulation des objectifs individuels</b></p>	<p>Les financements accordés dans ce cadre devront s'imputer sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'enveloppe « accès au logement des jeunes/offre jeune en colocation » pour les prêts dans les opérations PLI,</li> <li>- L'enveloppe « autres aides en faveur du logement social » pour les prêts dans les opérations PLUS, PLAI, PLS.</li> </ul> <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 TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS  
SPECIFIQUES « JEUNES » ET « COLOCATION »**

**Conditions de mise en œuvre**

<b>Bénéficiaires</b>	Toute personne physique ou morale y compris associations d'intermédiation
<b>Opérations finançables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opérations de restructuration et/ou d'aménagement de logements :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• ayant bénéficié 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,</li> <li>• bénéficiant d'un financement PLI ou étant soumises aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au prêt locatif intermédiaire,</li> <li>• en priorité de type T4 et T5,</li> <li>• destinés à la colocation.</li> </ul> </li> <li>- Opérations situées en zones A et B1.</li> </ul>
<b>Caractéristiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Montant maximum :             <p>Pour les opérations de restructuration suivie d'aménagement : 100% du coût des travaux dans la limite de 10 000 € par place de colocation produite.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement : 100% du coût des travaux dans la limite de 5 000 € par place de colocation produite.</p> </li> <li>- Durée : libre dans la limite de 20 ans</li> <li>- Taux d'intérêt variable : taux du livret A - 175 pb avec un minimum de perception annuelle de 25 pb.             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amortissement : progressif.</li> <li>• Révisabilité : double révisabilité limitée.</li> <li>• Echéance annuelle.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Travaux finançables :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptation des logements existants : aménagements communs indispensables à la colocation :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sécurisation des accès des parties privatives, placards dans les parties privatives,</li> <li>○ Aménagement des parties partagées : cuisine, salle d'eau et séjour : éléments constituant des immeubles par destination.</li> </ul> </li> <li>• Restructuration : modification de la structure d'un logement ou de plusieurs logements, soit par une division de grands logements en logements plus petits, soit par la création de grands logements par fusion de deux logements plus petits, soit en retravaillant les volumes des pièces d'un appartement existant à des fins d'optimisation.</li> </ul> </li> <li>- Un logement T4 correspond à 3 places de colocation et un logement T5 à 4 places de colocation.</li> <li>- Le coût des travaux devra être justifié par la production de factures par le bailleur.</li> <li>- Contreparties sous forme de réservations locatives dont le nombre est négocié entre le ou les CIL apportant un financement et l'opérateur par référence à une valorisation égale aux montants d'intervention par place de colocation ci-dessus.</li> </ul>

<p><b>Dérogations</b></p>	<p>Toute dérogation à la recommandation et notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le montant du prêt,</li> <li>• la durée du prêt,</li> <li>• la valorisation des contreparties locatives.</li> </ul> <p>est soumise à l'UESL dans le cadre de la recommandation relative aux avis préalables et devra s'inscrire dans le respect de la réglementation applicable.</p>
<p><b>Mutualisation</b></p>	<p>Financement non mutualisé</p>
<p><b>Régulation des objectifs individuels</b></p>	<p>Les financements accordés dans ce cadre de la présente recommandation s'imputent sur l'enveloppe « accès au logement des jeunes/offre jeune en colocation ».</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>