

**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.

Ces aides s'inscrivent dans les enveloppes minimales et maximales dédiées par le décret enveloppes rectificatif n°2013-777 du 27 août 2013 ainsi que dans le cadrage financier défini par le Conseil de Surveillance de l'UESL donnant lieu à des conventions pluriannuelles d'objectifs individualisées 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

Bénéficiaires	Toute personne morale
Opérations finançables	<p>- Opérations de construction ou d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, de logements locatifs bénéficiant :</p> <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, • d'un financement PLI ou étant soumises aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au prêt locatif intermédiaire. <p>- Opérations situées en zones A et B1.</p> <p>Les logements dédiés à la colocation dans le cadre de ces opérations sont, a minima, aménagés avec des meubles constituant des immeubles par destination (parties privatives sécurisées et parties partagées).</p>
Caractéristiques	<p><u>Montant maximum</u></p> <p>Pour les opérations PLUS, PLS PLI : 30% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 45 000 € en zone B1, 50 000 € en zone A ou 70 000 € en zone A bis par logement.</p> <p>Pour les opérations PLAI : 60% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 90 000 € en zone B1, 100 000 € en zone A ou 140 000 € en zone A bis par logement.</p> <p>Pour les opérations PLUS, PLAI, PLS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durée : libre dans la limite de 40 ans avec un différé d'amortissement de 4 ans maximum. - Taux d'intérêt variable : <ul style="list-style-type: none"> o pour les opérations PLUS/PLAI : taux du livret A - 225 pb avec un minimum de perception annuelle de 25 pb. o pour les opérations PLS : taux du livret A - 175 pb avec un minimum de perception annuelle de 25 pb. • Amortissement : progressif. • Révisabilité : double révisabilité limitée. • Echéance annuelle. <p>Pour les opérations PLI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durée: libre dans la limite de 40 ans avec un différé d'amortissement de 4 ans maximum. - 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"> • Amortissement : progressif. • Révisabilité : double révisabilité limitée. • Echéance annuelle.
Conditions	<p>- Chaque colocataire jouit à titre exclusif d'une pièce principale sécurisée (sa chambre) et collectivement d'espaces partagés de telle sorte qu'un logement T3 correspond à 2 places de colocation, un logement T4 correspond à 3 places de colocation et un logement T5 à 4 places de colocation.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires par zone ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement de même norme, sur la même zone. - Le financement des opérations donne lieu à des contreparties sous forme de réservations de places de colocation dont le nombre est négocié entre le ou les CIL apportant un financement et l'opérateur par référence à une valorisation égale aux montants suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les opérations PLUS, PLAI, PLS: 25 000 € par place de colocation en zone B1, 30 000 € par place de colocation en zone A ou 35 000 € par place de colocation en zone A bis. - Pour les opérations PLI: 30 000 € par place de colocation en zone B1, 35 000 € par place de colocation en zone A ou 45 000 € par place de colocation en zone Abis. - 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. - 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.
<p>Dérogations</p>	<p>Toute dérogation à la recommandation sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le montant du prêt, • La durée du prêt, • La durée du différé d'amortissement, • La valorisation des contreparties locatives, • La quotité maximum des fonds issus de la PEEC • La zone géographique <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. La dérogation accordée sur la zone géographique de l'opération de colocation, destinée à prendre en compte des besoins identifiés localement, fixera le montant du prêt accordé.</p>
<p>Mutualisation</p>	<p>Financement non mutualisé.</p>
<p>Enveloppe et Régulation des objectifs individuels</p>	<p>Les financements accordés dans ce cadre devront s'imputer sur l'enveloppe « accès au logement des jeunes/offres intermédiaire- jeunes et colocation » pour les prêts dans les opérations PLAI, PLUS, PLS, PLI. Au titre de la surcharge foncière, l'imputation sur l'enveloppe « accès au logement des jeunes/offres intermédiaire- jeunes et colocation » s'effectue pour les programmes neufs (construction ou acquisition-amélioration) dès lors que 50% de la surface utile de l'opération financée est destinée à des logements T1/T2 et/ou à des logements en colocation (T3, T4 et T5). 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

Bénéficiaires	Toute personne physique ou morale y compris associations d'intermédiation
Opérations finançables	<ul style="list-style-type: none"> - Opérations de restructuration et/ou d'aménagement de logements : <ul style="list-style-type: none"> • 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, • 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, • en priorité de type T3, T4 et T5, • destinés à la colocation. - Opérations situées en zones A et B1. <p>Les logements dédiés à la colocation dans le cadre de ces opérations sont, après travaux, a minima, aménagés avec des meubles constituant des immeubles par destination (parties privatives sécurisées et parties partagées).</p>
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - 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> - Durée : libre dans la limite de 20 ans - 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"> • Amortissement : progressif. • Révisabilité : double révisabilité limitée. • Echéance annuelle.
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux finançables : - Adaptation des logements existants : aménagements communs indispensables à la colocation : <ul style="list-style-type: none"> • Sécurisation des accès des parties privatives, placards dans les parties privatives, • Aménagement des parties partagées : cuisine, salle d'eau et séjour : éléments constituant des immeubles par destination. - 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. - Chaque colocataire jouit à titre exclusif d'une pièce principale sécurisée (sa chambre) et collectivement d'espaces partagés de telle sorte qu'un logement T3 correspond à 2 places de colocation, un logement T4 correspond à 3 places de colocation et un logement T5 à 4 places de colocation. - Le coût des travaux devra être justifié par la production de factures par le bailleur. - 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.

Dérogations	Toute dérogation à la recommandation et notamment sur : <ul style="list-style-type: none">• le montant du prêt,• la durée du prêt,• la valorisation des contreparties locatives,• La zone géographique 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.
Mutualisation	Financement non mutualisé
Régulation des objectifs individuels	Les financements accordés dans le cadre de la présente recommandation s'imputent sur l'enveloppe « accès au logement des jeunes/offre jeune en colocation ». La régulation des objectifs individuels sera établie conformément à la note de cadrage financier adoptée par le conseil de surveillance de l'UESL.