

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH)
et de la convention visée au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3 du CCH

Offre de services du Groupe Action Logement
distribuée dans la limite de l'enveloppe nationale annuelle répartie régionalement

PERSONNES MORALES – PRODUCTION de logements locatifs intermédiaires familiaux – en métropole et dans les DROM		Référence provisoire : PRODLI_M&DROM_2_DIR	
Mode d'intervention	Prêt		
Date de validation Conseil d'administration Action Logement Groupe	18/12/2018	Date d'application	19/12/2018

Définition

Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts, pour la production de logements locatifs intermédiaires familiaux, **afin de loger prioritairement des salariés.**

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont maîtres d'ouvrage des opérations financées.

Opérations finançables

- Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies ou non de travaux d'amélioration, ou opérations de construction de logements locatifs intermédiaires, y compris les places de colocation, bénéficiant d'un financement en PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires PLI.
- Opérations de construction de logements neufs dans le cadre du dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif intermédiaire (LI) (art 279-0 bis A du CGI) y compris les places de colocation, pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires LI.
- Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies de travaux d'amélioration de logements locatifs intermédiaires faisant l'objet d'une convention avec l'Anah (art.L.321-4 du CCH conventionnement Anah hors APL) pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires LI.

Critères d'octroi

Les critères d'octroi sont définis dans la directive « Personnes morales - Critères d'octroi des financements ». Par ailleurs, les critères d'octroi sont mis en œuvre dans le respect du principe de non-discrimination (Art. L.313-17-3 du CCH) tel que défini ci-après.

La distribution des financements du logement social et du logement intermédiaire pour des opérations mentionnées aux b) et c) de l'article L.313-3 du CCH est mise en œuvre dans le respect des principes de non-discrimination entre les personnes morales éligibles et de prévention des conflits d'intérêt. L'existence de liens capitalistiques directs entre Action Logement et les personnes morales bénéficiaires ne peut constituer un critère de sélection qui conduirait à avantager ces personnes morales, sans préjudice des différentes natures que peuvent prendre ces emplois.

Conditions d'éligibilité

- Les logements financés doivent :
 - Bénéficiaire d'un PLI,

- Ou bénéficier d'un agrément au titre du LI,
- Ou faire l'objet d'une convention de logement intermédiaire avec l'Anah.

Quelle que soit la nature du financement, les logements doivent être soumis aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au PLI.

- Les opérations d'acquisition avec ou sans travaux sont finançables si elles aboutissent à la production de logements intermédiaires.
- Les logements destinés à la colocation doivent être conventionnellement maintenus dans ce statut pour une durée minimale de 9 ans.

Caractéristiques

Montant- Durée- Taux du prêt amortissable :

- **Logements ordinaires**

Opérations	% d'intervention maximum / prix de revient TTC	Modalités du taux d'intérêt	Taux d'intérêt de référence	Taux plancher	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Toutes opérations	30%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 175pb	0,25%	30 ans	progressif	4 ans	annuelle

Le montant du prêt accordé est déterminé par le montant unitaire plafond de la réservation locative défini dans les règles de valorisation établies pour chaque région et par le nombre de droits de réservation consentis par le maître d'ouvrage.

- **Places de colocation**

Opérations	% d'intervention maximum / prix de revient TTC	Modalités du taux d'intérêt	Taux d'intérêt de référence	Taux plancher	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Toutes opérations	30 %	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 175pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans	annuelle

Le montant du prêt accordé est déterminé par le montant unitaire plafond de la réservation locative défini dans les règles de valorisation établies pour chaque région et par le nombre de droits de réservation consentis par le maître d'ouvrage

Les montants d'intervention des places de colocation doivent également respecter les règles de valorisation précisées dans le paragraphe concernant les contreparties.

Contreparties

Conformément aux articles L. 313-3 et L. 313-26 du CCH, en contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêt amortissable, Action Logement Services obtient des réservations locatives sur le programme financé. Une partie de ces réservations locatives pourra être délocalisée sur le patrimoine du maître d'ouvrage.

Le nombre de réservations locatives (hors places de colocations et opérations d'acquisition d'Usufruit Locatif Intermédiaire) est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services par référence aux règles de valorisation des réservations établies pour chaque région.

Spécificités :

- Création de places de colocation

Le nombre de réservations est négocié entre Action Logement Services et le maître d'ouvrage, par référence à une valorisation égale aux montants suivants :

Colocation	Montant maximum par place		
	A bis	A	B1
Toutes opérations	45 000 €	35 000 €	30 00 €

- Opérations d'acquisition d'Usufruit Locatif Intermédiaire

Le montant de la réservation doit être proportionnel à la durée de l'usufruit par rapport à la durée maximale du financement.

Garanties à la charge du bénéficiaire

Action Logement Services pourra demander la mise en place d'une garantie dans une situation qui le justifie, au regard des critères suivants :

- Sur la base d'une évaluation financière réalisée conformément à l'article 107 de l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement, soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR),
- Selon le segment du risque,
- Selon la catégorie de la personne morale bénéficiaire.

Dérogations

Les demandes de dérogation à la directive font l'objet d'un examen par la commission de Crédit d'Action Logement Services.