

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

PERSONNES MORALES – CRITERES D'OCTROI DES FINANCEMENTS

Référence provisoire :
PM_CRITOCROI_2_DIR

Date de validation Conseil d'administration Action Logement Groupe	30/01/2019	Date d'application	31/01/2019
--	------------	--------------------	------------

Champ d'intervention de la directive

Les bénéficiaires, les opérations finançables, les conditions d'éligibilité et les caractéristiques des différents financements issus de la PEEC en faveur des personnes morales sont décrits dans des directives émises par Action Logement Groupe, publiables et opposables aux tiers.

Une rubrique « critères d'octroi » est contenue dans les directives suivantes. Elle renvoie à la présente directive.

- Production de logements locatifs sociaux familiaux en métropole (PLAI/PLUS/PLS) et production de logements en PLS dans les DROM,
- Production de logements locatifs intermédiaires familiaux en métropole et dans les DROM,
- Actions dans les DROM : production et réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux et de logements en structures collectives ; Production de logements en accession à la propriété ; Acquisition-amélioration et amélioration de logements existants,
- Production de logements locatifs sociaux en structures collectives, de logements dans le cadre du Plan de traitement des travailleurs migrants, de logements meublés pour les salariés saisonniers du tourisme et de résidences hôtelières à vocation sociale mobilité en métropole. Les opérations de production de logements dans le cadre du PTFTM sont soumises à une seule des deux catégories de critère définie ci-après : Evaluation financière de la situation du maître d'ouvrage,
- Production de places en structures d'hébergement en métropole,
- Réhabilitation de logements locatifs sociaux en structures collectives, de logements dans le cadre du Plan de traitement des travailleurs migrants et de logements meublés pour les salariés saisonniers du tourisme en métropole. Les opérations de réhabilitation de logements dans le cadre du PTFTM sont soumises à une seule des deux catégories de critère définie ci-après : Evaluation financière de la situation du maître d'ouvrage,
- Programme Action Cœur de Ville-Redynamisation des centres des villes moyennes (pour les bénéficiaires personnes morales).

Il est rappelé que toute demande de financement sera étudiée dans la limite des enveloppes annuelles d'engagement définies dans la convention quinquennale, et dans le respect du principe de non-discrimination tel que défini dans l'article L.313-17-3 du CCH 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 ».

La décision d'octroi de financements à des personnes morales par Action Logement Services se fondera sur une évaluation financière de la situation du maître d'ouvrage et sur une appréciation de l'adéquation de l'offre produite par l'opération sur un territoire, à la demande des entreprises et des salariés sur ce même territoire. L'ensemble de ces critères permet d'établir la cotation de chaque opération selon des indices de pondération propres à Action Logement Services. L'objet de ce scoring est pour Action Logement Services de leur attribuer un degré d'intérêt et un niveau de priorité dans l'octroi des financements. Seule la confirmation d'une situation financière dégradée d'un maître d'ouvrage, pourrait conduire Action Logement Services, à suspendre sa décision de financement.

Evaluation financière de la situation du maître d'ouvrage

L'évaluation financière de la situation du maître d'ouvrage a pour objet d'apprécier le niveau de risque de crédit du bailleur via l'étude de sa solvabilité et pourra conduire à une éventuelle demande de garantie pour sécuriser les financements d'Action Logement Services.

Cette évaluation est faite 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) et qui régit Action Logement Services en sa qualité de société de financement.

Quand le gestionnaire est distinct du maître d'ouvrage financé, une évaluation financière de sa situation sera également réalisée.

Adéquation de l'offre produite par l'opération, à la demande du territoire

Les critères permettant d'apprécier cette adéquation sont les suivants :

1. Attractivité économique du territoire : utilité de production de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins des entreprises et des salariés :
 - Dynamique économique et/ou potentiel de développement théorique du territoire,
 - Tension du marché de la location libre,
 - Saturation de la demande des locataires dans le parc locatif social.
2. Attractivité de l'opération :
 - Localisation (situation du programme dans son environnement, présence de services de proximité - commerces, écoles, crèches, équipements sportifs, équipements administratifs, déserte en transports...),
 - Niveau des loyers et des redevances,
 - Conception du programme (typologie des logements proposés, qualité du bâti, répartition des surfaces...).
 - Critères supplémentaires pour les Programmes Action Cœur de Ville :
 - Analyse de la qualité du projet urbain d'ensemble développé par la collectivité locale au titre d'Action Cœur de Ville
 - Caractère stratégique des immeubles et des parcelles concernés
3. Inscription de l'opération dans les partenariats signés par Action Logement (collectivités territoriales, bailleurs, Fédérations ...) et dans le cadre des politiques de l'habitat (communes SRU...).
4. Situation des droits de réservation acquis par Action Logement Services au regard de la demande exprimée par les entreprises assujetties, notamment pour faire face à un évènement économique ponctuel.