

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 et de la convention relative au Plan d'investissement volontaire d'Action Logement portant avenant

Offre de services du Groupe Action Logement

PERSONNES MORALES – Production de logements locatifs intermédiaires familiaux – en métropole et dans les DROM		Référence provisoire : PM_LI_2_DIRPIV	
Mode d'intervention	Prêt		
Date de validation Conseil d'administration Action Logement Groupe	05/11/2019	Date d'application	06/11/20219

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.

Enveloppes

- La convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement fixe le montant annuel des enveloppes maximales de prêts, à répartir régionalement.
- Une enveloppe pluriannuelle complémentaire prévisionnelle de prêts de 500 M€ est inscrite dans le Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement. Cette enveloppe abonde celle dédiée au logement locatif intermédiaire prévue aux termes de la convention quinquennale 2018-2022.

Opérations financières

- 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.
- Travaux de remise à niveau de logements locatifs permettant une offre améliorée de logements intermédiaires.

- Opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires LI. Ce dispositif fera l'objet d'une directive pilote.

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

▪ Production d'une offre nouvelle

- Les loyers des logements financés doivent respecter des montants inférieurs de 15 à 20 % au prix du marché et doivent :
 - Bénéficiaire d'un PLI,
 - Ou bénéficiaire 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/LI.

- 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.
- ### ▪ Travaux de remise à niveaux
- Les travaux doivent respecter un référentiel établi par Action Logement Services.
 - A la relocation, les loyers des logements financés doivent respecter des montants inférieurs de 15 à 20 % au prix du marché.

Caractéristiques

Montant – Durée - Taux du prêt amortissable :

- **Production d'une offre nouvelle : Logements ordinaires et 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	Dont différé d'amortissement maximum	Echéance
Toutes opérations	40 %	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A -175 pb	0,25 %	30 ans	Progressif	10 ans	Trimestrielle

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.

- **Travaux de remise à niveau de logements ordinaires** (hors colocation) :

Opérations	% d'intervention maximum / prix de revient TTC	Modalités du taux d'intérêt	Taux d'intérêt de référence	Taux plancher	Durée maximum	Amortissement	Dont différé d'amortissement maximum	Echéance
Toutes opérations	50 %	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 150 pb	0,25 %	15 ans	Progressif	5 ans	Trimestrielle

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.

Contreparties

Ces financements font l'objet de droits de réservations selon des règles établies par Action Logement Services et à son bénéfice exclusif.

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 au niveau national par la Commission de Crédit d'Action Logement Services.