

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 à 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 – PERSONNES PHYSIQUES

Programme Action Cœur de Ville-
Redynamisation des centres des villes moyennes

Référence :
PM_PP ACV_2_DIR

Mode d'intervention

Prêt et subvention

Date de validation : Conseil
d'administration Action Logement
Groupe

19/12/2022

Date
d'application

01/03/2023

Définition

Financements, sous forme de prêts et de subventions, distribués par Action Logement Services et destinés à accompagner des opérations de revitalisation visées au I de l'article L.303-2 du CCH. Ces opérations s'inscrivent dans le volet « habitat » des projets de redynamisation des centres villes portés par les collectivités retenues dans le cadre du dispositif national « Action Cœur de Ville ».

Cette intervention vise un double objectif :

- Participer à la redynamisation des centres villes ;
- Loger les salariés en favorisant l'emploi et le développement des entreprises.

Dans le cas de l'élaboration et de la conduite simultanée d'un projet NPNRU, Action Logement Services et la Ville se rapprochent afin d'organiser la cohérence et la synergie du projet NPNRU et du projet Action Cœur de Ville au regard de la stratégie de l'habitat et du marché local du logement.

Bénéficiaires

Les bénéficiaires, personnes physiques ou morales, titulaires d'un droit réel (titre de propriété, bail à réhabilitation, usufruit locatif...) sont maîtres d'ouvrage des opérations financées.

Seules les personnes morales peuvent bénéficier d'un financement pour les opérations en accession sociale.

Opérations finançables

- **Types d'opération finançable**
 - Maitrise foncière préalable à la production de logements ;
 - Acquisition-amélioration d'immeubles entiers ;
 - Acquisition de locaux ou d'immeubles en vue de leur transformation en logements ;
 - Démolition-reconstruction de logements ou de locaux en vue de leur transformation en logements
 - Construction d'immeubles de logements dans des dents creuses ;
 - Réhabilitation d'immeubles entiers dans le parc privé et dans le parc social ;
- **Seuls les travaux sur les parties communes et parties privatives, hors parties privatives liées aux locaux commerciaux sont financés.**
- **Logements cibles attendus**
 - **Offre de logements locatifs sociaux**, y compris les places de colocation, bénéficiant d'un agrément de l'Etat en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), en PLS (Prêt Locatif Social), pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.

- **Offre de logements locatifs intermédiaires**, y compris les places de colocation, pour des logements respectant les conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires du logement intermédiaire sous réserve d'un engagement contractuel de location pendant 9 ans minimum.
- **Offre de logements locatifs privés**, y compris les places de colocation, sous réserve d'un engagement contractuel de location respectant pendant 9 ans des plafonds de loyers et de ressources appliqués par l'Anah et fixés annuellement en logements très sociaux, sociaux et intermédiaires (Articles L321-4 et L321-8 du CCH).
- **Offre de logements en accession sociale à la propriété :**
 - en VEFA, en vente d'immeuble à rénover (VIR), en maîtrise d'ouvrage directe
 - en PSLA, en bail réel solidaire (BRS), en SCI d'accession progressive à la propriété (SCI APP) ou en démembrement.

Le prix de cession devra respecter les plafonds définis par arrêté pour l'accession HLM (Art R443-34 du CCH) et les plafonds de ressources des accédants ou locataires-accédants devront respecter les plafonds tels qu'appliqués pour le logement intermédiaire accession.

- **Restructuration lourde et globale de logements locatifs sociaux et adaptation de l'offre** pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires PLUS, PLAI et, PLS

Critères d'octroi

Le financement d'une opération n'est jamais de droit et doit faire l'objet d'une décision d'octroi au regard de l'éligibilité du projet et dans la limite de l'enveloppe annuelle. Les décisions d'octroi des fonds sont prises dans le cadre des instances de décision d'Action Logement Services.

- **Personnes morales (Organismes de Logement Social et opérateurs institutionnels)**

Les critères d'octroi sont définis dans la directive « Personnes morales - Critères d'octroi des financements ». Par ailleurs, ces critères sont mis en œuvre dans le respect du principe de non-discrimination (Art. L.31317-3 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.

- **Personnes physiques et morales de droit privé (SCI personnes physiques)**

Conformément aux articles L.312-14 et suivants et aux articles L.313-16 et suivants du Code de la consommation, Action Logement Services procède à une étude de solvabilité financière du demandeur à partir des données communiquées par celui-ci et également, à partir des données collectées auprès de sources externes, afin d'apprécier la recevabilité du dossier.

Action Logement Services procède également à une analyse de la qualité du projet urbain d'ensemble développé par la collectivité locale au titre d'Action Cœur de Ville et du caractère stratégique des immeubles et des parcelles concernées.

Conditions d'éligibilité

- Les immeubles et parcelles concernés, situés dans une commune éligible au plan national Action Cœur de ville, doivent participer à l'attractivité et à l'urbanisation de la ville centre. Ils peuvent être inclus :
 - soit dans les périmètres définis dans les conventions cadres pluriannuelles Action Cœur de Ville,
 - soit dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation citées à l'article L.303-2-1 du CCH.
- Ces immeubles ou parcelles doivent être affectés à un usage d'habitation en résidence principale (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements.

- Les opérations doivent être considérées comme stratégiques par les collectivités locales porteuses du projet.
- Les opérations de démolition-reconstruction sont finançables uniquement en cas d'impératif technique de surcoût réducteur ou de changement d'usage.
- Les opérations **de restructuration lourde et globale et d'adaptation de l'offre** doivent requalifier durablement les bâtis concernés en termes d'attractivité et de performance énergétique des logements
- Dans le parc privé : Au moins 75 % des logements réhabilités ne devront pas dépasser les plafonds de loyers et de ressources du locatif intermédiaire.
- Les opérations d'accession sociale à la propriété :
 - Les maîtres d'ouvrage devront justifier de l'apport de garanties de rachat et de relogement données à l'accédant, telles que prévues à l'article R443-2 du CCH. Ces garanties pourront être apportées soit en propre par le maître d'ouvrage soit par un organisme tiers.
 - Le salarié bénéficiaire du logement se doit de l'occuper à titre de résidence principale.

Caractéristiques

- **Opérations de production de logements locatifs sociaux et intermédiaires : financements destinés aux personnes morales**

Action Logement Services finance les opérations prioritairement en prêt amortissable ; celui-ci peut cependant être complété par une subvention.

Le financement maximum en prêt long terme et subvention est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris honoraires y afférents, dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable.

o Prêt long terme amortissable

Opérations Finançables	Taux d'intérêt	Taux de référence	Taux plancher	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Acquisition-amélioration Acquisition de locaux ou immeubles pour transformation d'usage	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	30 ans	progressif	5 ans	trimestrielle
Démolition-reconstruction Construction	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	40 ans	progressif	5 ans	trimestrielle

o Prêt court terme

Action Logement Services finance le coût du foncier à hauteur de 100 % comprenant l'acquisition, les frais annexes (notaires, droits...), les études liées au projet (diagnostics, faisabilité, études architecturales...) et les travaux préparatoires (dépollution, démolition, viabilisation...).

Ce financement doit être remboursé en totalité au transfert du foncier à l'opérateur ou à la mise en location des logements et, au plus tard, à l'issue de la période de 3 ans. Il peut être mobilisé indépendamment du prêt amortissable.

Taux d'intérêt	Durée maximum	Amortissement
Fixe	3 ans	Remboursement total du capital en fin de période

Le taux fixe est déterminé périodiquement par Action logement Services en fonction des conditions de marché et des conditions particulières applicables à chaque produit. ALS informe les instances Action Logement Groupe préalablement à tout changement de taux et à leur publication sur le site Internet.

▪ **Opérations de production de logements locatifs privés : financements destinés aux personnes physiques et aux personnes morales**

Action Logement Services finance les opérations prioritairement en prêt amortissable ; celui-ci peut cependant être complété par une subvention.

Le financement maximum en prêt long terme et subvention est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris honoraires y afférents, dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable.

○ **Prêt long terme amortissable**

Opérations Finança bles	Taux d'intérêt	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Acquisition-amélioration Acquisition de locaux ou immeubles pour transformation d'usage Réhabilitation	Fixe	20 ans	Progressif	2 ans	mensuelle

Le taux fixe est déterminé périodiquement par Action logement Services en fonction des conditions de marché et des conditions particulières applicables à chaque produit. ALS informe les instances Action Logement Groupe préalablement à tout changement de taux et à leur publication sur le site Internet.

▪ **Opérations de production de logements en accession sociale à la propriété : financements destinés aux personnes morales**

Action Logement Services finance les opérations en prêt long terme amortissable, en prêt court terme et/ou en subvention.

○ **Subvention**

Pour toutes les types d'opération, la subvention est versée au maître d'ouvrage. Le financement maximum d'Action Logement Services est plafonné à 15 000 € TTC par logement

Le maître d'ouvrage devra s'engager à promouvoir la commercialisation de la majorité des logements de l'opération auprès des salariés des entreprises.

○ **Prêt court terme**

Le prêt a pour objet d'accompagner le maître d'ouvrage dans la période de production. Action Logement Services finance le coût du foncier à hauteur de 100 % comprenant l'acquisition, les frais annexes (notaires, droits...), les frais de mise en état (dépollution, démolition viabilisation...) et les études liées au projet (diagnostics, faisabilité, études architecturales...).

Ce financement doit être remboursé en totalité à l'achèvement de l'opération et à la vente des logements aux accédants et, au plus tard, à l'issue de la période de 3 ans ou de 5 ans pour le PSLA.

Accession sociale	Taux d'intérêt	Durée maximum	Amortissement
Toutes opérations - Hors PSLA	Fixe	3 ans	Remboursement total du capital en fin de période
PSLA	Fixe	5 ans	Remboursement total du capital en fin de période

Le taux fixe est déterminé périodiquement par Action logement Services en fonction des conditions de marché et des conditions particulières applicables à chaque produit. ALS informe les instances Action Logement Groupe préalablement à tout changement de taux et à leur publication sur le site Internet.

Pour les opérations en bail réel solidaire, Action Logement Services finance le montant des travaux éligibles y compris honoraires y afférents, dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable.

○ **Prêt long terme amortissable**

Pour les opérations en SCI accession progressive à la Propriété (APP), le financement maximum en prêt long terme et subvention est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris honoraires y afférents, dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable.

Opérations Financiables	Taux d'intérêt	Taux de référence	Taux plancher	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Acquisition-amélioration Acquisition de locaux ou immeubles pour transformation d'usage	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	30 ans	progressif	5 ans	trimestrielle
Démolition-reconstruction Construction	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	40 ans	progressif	5 ans	trimestrielle

▪ **Opérations de restructuration lourde et globale et d'adaptation de l'offre**

Action Logement Services finance les opérations prioritairement en prêt amortissable ; complété par une subvention, fonction de l'ambition qualitative du projet Le financement maximum en prêt long terme et subvention est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris honoraires y afférents, dans la limite de 500 € TTC par m² de surface habitable.

○ **Prêt long terme amortissable**

Opérations Financiables	Taux d'intérêt	Taux de référence	Taux plancher	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Réhabilitation globale de logements locatifs sociaux	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	30 ans	progressif	0 an	trimestrielle

Contreparties

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêt amortissable et en subvention, Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations locatives localisées sur le bien financé. A titre dérogatoire, une partie de ces réservations locatives pourra être délocalisée sur le patrimoine du maître d'ouvrage.

Le nombre de réservations locatives est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services.

Ce paragraphe ne s'applique pas aux opérations en accession à la propriété.

Assurances obligatoires à la charge du bénéficiaire personne physique

Assurances décès, perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA).

L'incapacité totale de travail (ITT) est optionnelle.

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 ;
- Selon la catégorie de la personne physique bénéficiaire.

Dérogations

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