

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH), de la convention quinquennale visée au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3 du CCH et de la convention relative au plan d'investissement volontaire entre l'Etat et Action Logement et de l'avenant en date du 15 février 2021

Offre de services du Groupe Action Logement

PERSONNES MORALES – PERSONNES PHYSIQUES Actions dans les Départements et Régions d'Outre-Mer (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

Référence :
PM_PP_ACTIONS_DROM_2_DIR_PRAL

Mode d'intervention	Prêt ou subvention		
Date de validation Conseil d'administration Action Logement Groupe	24/03/2021	Date d'application	23/04/2021

Définition

Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts ou de subventions, pour la production et la réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux ou en structures collectives, pour la production de logements en accession à la propriété et pour l'amélioration ou l'acquisition-amélioration de logements existants de propriétaires occupants, afin de loger prioritairement des salariés et des jeunes.

Et ce, dans les DROM suivants :

- La Guadeloupe
- La Guyane
- La Martinique
- Mayotte
- La Réunion

Ces financements sont distribués dans la limite des enveloppes inscrites dans la convention quinquennale 2018-2022 et ses avenants. Ils sont conditionnés à la mobilisation des ressources les finançant.

Bénéficiaires

- **Opérations de production et de réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux et de logements en structures collectives**
Les bénéficiaires sont les personnes morales maîtres d'ouvrage des opérations financées.
- **Opérations de production de logements en accession à la propriété et opérations d'amélioration ou d'acquisition-amélioration de logements existants de propriétaires occupants**
Les bénéficiaires sont des personnes physiques, accédants à la propriété ou propriétaires occupants.

Opérations finançables

- **Opérations de production et de réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux et de logements en structures collectives**
 - Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies ou non de travaux d'amélioration, ou opérations de construction de logements locatifs sociaux et très sociaux, bénéficiant d'un agrément de l'Etat en LLS, LLTS et PLS pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.
 - Opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un agrément de l'Etat pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.
- **Opérations de production de logements en accession à la propriété** : Logements Evolutifs Sociaux (LES) hors Mayotte ; Logements en Accession Très Sociale (LATS) et Logements en Accession Sociale (LAS) à Mayotte.
- **Opérations d'amélioration ou d'acquisition-amélioration de logements existants de propriétaires occupants**
- **Opérations d'adaptation et équipement de logements locatifs sociaux pour leur mise en colocation.**

Critères d'octroi des prêts destinés aux personnes morales

Les critères d'octroi sont définis dans la directive « Personnes morales - Critères d'octroi des financements ».

Ces critères 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

- **Financements destinés aux personnes morales** :
 - L'opération bénéficie d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire, que cet agrément relève de l'exercice budgétaire de l'année en cours, d'une année antérieure ou des deux années suivant la décision d'engagement notifiée par Action Logement Services.

Par exception, les opérations de production de logements familiaux ou de logements pour les jeunes et les étudiants bénéficiant des subventions relevant de l'avenant du 15 février 2021 doivent bénéficier d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire délivré entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2022.

Pour les subventions relatives à la création de places de colocation, la date de création desdites places (date d'agrément en cas de production nouvelle ou ordre de service de démarrage des travaux en cas d'adaptation de logements sociaux existants) doit relever des exercices 2021 ou 2022.
 - Les subventions pour la production de logements et structures collectives destinés aux jeunes et aux étudiants sont réservées aux opérations qui relèvent d'une des catégories suivantes :
 - Résidences universitaires,
 - Logements, en diffus ou en résidences, agréés jeunes (agrément au titre de l'article 109 de la loi ELAN),
 - Logements en colocation,
 - Foyers de jeunes travailleurs (FJT),

- Résidences sociales au projet social « jeunes ».

- Exclusions : la présente offre de financement n'est pas cumulable avec celle dédiée aux opérations Action Cœur de Ville. Les opérations financées par l'ANRU ne sont pas éligibles.

- **Financements destinés aux 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 telles que prévues à l'article L.312-16 du Code de la consommation, afin d'apprécier la recevabilité du dossier.

Caractéristiques

1. Prêts amortissables Personnes Morales : Montant – Durée – Taux

- **Opérations de production et de réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux et de logements en structures collectives**

Opérations	% d'intervention maximum / prix de revient TTC	Modalités du taux d'intérêt	Taux d'intérêt de référence	Taux plancher	Durée maximum (différé d'amortissement inclus)	Amortissement	Différé d'amortissement maximum
LLTS	60%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225 pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans
LLS	35%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225 pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans
PLS	35%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 175 pb	0,25%	30 ans	progressif	4 ans
Réhabilitation	25%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 150 pb	0,25%	20 ans	progressif	2 ans

Les octrois de prêts et de subventions peuvent être cumulés sur une même opération. Pour le contrôle du pourcentage d'intervention maximum indiqué dans le tableau des prêts ci-dessus, l'ensemble des financements en prêts et en subvention d'Action Logement relatifs à la présente directive est intégré au calcul.

2. Prêts amortissables Personnes Physiques : Montant – Durée – Taux

- **Opérations de construction de logements en vue de l'accession à la propriété**

Opérations	Montant maximum	Taux d'intérêt fixe	Durée maximum	Echéance
LES / LATS / LAS	40 000€	0,5%	25 ans	mensuelle

Le préfinancement est possible dans les mêmes conditions de taux que les prêts à long terme, dans la limite du coût de l'opération et sur une durée de 3 ans.

- **Opérations d'acquisition-amélioration ou d'amélioration de logements existants par les propriétaires occupants**

Opérations	Montant maximum	Taux d'intérêt fixe	Durée maximum	Echéance
Toutes	40 000€	0,5%	25 ans	mensuelle

Le préfinancement est possible dans les mêmes conditions de taux que les prêts à long terme, dans la limite du coût de l'opération et sur une durée de 3 ans.

3. Subventions Personnes Morales pour la production de logements familiaux et structures collectives, hors logements pour les jeunes et les étudiants

- Logements sociaux financés en LLTS : 4 000 € par logement agréé
- Logements sociaux financés en LLS : 1 500 € par logement agréé

4. Subventions Personnes Morales pour la production de logements pour les jeunes et les étudiants

- Logements sociaux pour les jeunes financés en LLTS : 5 000 € par logement agréé
- Logements sociaux pour les jeunes et pour les étudiants financés en LLS : 4 000 € par logement agréé

5. Subventions Personnes Morales accordées au titre de la création de places en colocation : montant maximum de 3 000 € par place de colocation créée.

Contreparties relatives aux financements de personnes morales

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêts amortissables et en subventions, Action Logement Services obtient des réservations locatives.

Le nombre de réservations est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services par référence aux règles de valorisation des réservations établies par Action Logement Services, en fonction du montant de financement cumulé en prêt et en subvention accordé. Le barème applicable est le même pour les prêts et pour les subventions.

Garanties à la charge du bénéficiaire personne morale

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 pour les personnes morales

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

Assurances obligatoires à la charge du bénéficiaire personne physique

Assurances décès, perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA), incapacité totale de travail (ITT).